



Universidad de Chile / Facultad de Arquitectura y Urbanismo / Departamento de Arquitectura / Escuela de Postgrado
Actividad formativa equivalente a tesis para optar al grado de magister en dirección y administración de proyectos inmobiliarios

Modelo "Home Office" en Departamentos para Jóvenes Profesionales de Sectores Medios del Gran Santiago

Alumno: María Dolores Ortega Plaza de los Reyes, Constructor Civil / Profesor Guía: Jing Chang Lou, Arquitecto
Marzo 2016

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a mis profesores guías, Profesora María Eugenia Pallares y al profesor J Ch Lou por brindarme su conocimiento, por su especial dedicación, apoyo y paciencia.

A mi familia por su constante apoyo, incondicionalidad y fe en mí.

De manera muy especial a mi pareja Peter Morse quien estuvo presente durante todo este proceso, entregándome palabras de aliento cuando la meta se veía más lejos de lo que realmente estaba.

Sin ustedes no hubiera logrado terminar lo que en un inicio parecía prácticamente imposible.

Por último, agradezco a Dios quien estuvo conmigo en los momentos más difíciles y me entregó las fuerzas para cerrar los ciclos pendientes.



“Nunca dejes que una dicotomía gobierne tu vida, una dicotomía en la que odies lo que haces para poder tener placer en tu tiempo libre. Busca una situación en la que tu trabajo te de tanta felicidad como tu tiempo libre.”

Pablo Picasso

Modelo “Home Office” en Departamentos para Jóvenes Profesionales de Sectores Medios del Gran Santiago

1.	INTRODUCCION	6
1.1	Motivaciones	6
1.2	Antecedentes	6
1.3	Planteamiento del Problema	8
1.4	Pregunta General	8
1.5	Hipótesis	9
1.6	Objetivo General	9
1.7	Objetivos Específicos	9
2.	TRABAJAR DESDE CASA	11
2.1	Definición al “trabajar desde casa”	11
2.2	Clasificación de teletrabajo	11
2.3	El teletrabajo en el extranjero	12
2.4	Casos en Chile	13
2.5	Regulación en Chile	14
3.	PROFESIONALES Y CALIDAD DE VIDA	19
3.1	Caracterización de los profesionales de clase media	19
3.2	Calidad de vida, movilidad y trabajo	20
3.3	Síntesis	21
4.	ANÁLISIS DE HOME OFFICES EN SANTIAGO	23
4.1	Mercado inmobiliario y Home Office en Santiago Centro	23
4.2	Casos	25
4.3	Síntesis	33
5.	LOCALIZACIÓN: SANTIAGO CENTRO	35
5.1	Análisis Normativa Plan Regulador Comunal de Santiago	35
5.2	Análisis comunal y localización de propuesta	37
5.3	Selección de Terreno	42
5.4	Síntesis	65
6.	MODELO TÉCNICO DE HOME OFFICES EN SANTIAGO	67
6.1	Desarrollo y propuesta técnica de proyecto	67
6.2	Ley de Copropiedad y Patentes Comerciales	76
6.3	Estudio de Cabida y modelo Arquitectónico	77
6.4	Síntesis	86
7.	EVALUACIÓN ECONÓMICA	87
7.1	Introducción	88
7.2	Evaluación Económica	90
8.	CONCLUSIONES FINALES	102
9.	BIBLIOGRAFIA	105

1.1 Motivaciones

En mi experiencia laboral veo día a día el tema de acceso a la vivienda donde muchas veces solo es considerado el tema económico y la factibilidad para acceder a ella, poniendo a criterio de los clientes que logren resolver su búsqueda de ésta a partir de sus capacidades dentro de la oferta del sector al cual pueden acceder, donde muchas veces es posible que no logren encontrar lugares que cumplan con sus requerimientos personales o familiares y terminan accediendo simplemente a lo que “les alcanza”.

El tema habitacional en Chile es un ítem que puede tener diversos tópicos ya que repercuten múltiples factores, como las políticas habitacionales, sectores privados y públicos, sistemas de créditos, sectorizaciones urbanas, entre otros, desarrollándose programas habitacionales para compra, arriendo o mejoramiento de las viviendas sociales.

Actualmente puedo ver que a la gente se la evalúa por su capacidad de pago o se la clasifica por su “estrato social” y aspectos principalmente relacionados con bienes, ingresos, créditos, entre otros, y los sistemas habitacionales existentes desarrollan proyectos a partir de ello, muchas veces entregando viviendas con mala ubicación, espacios con dimensiones mínimas, terminaciones estándar y no de primera calidad.

¿Qué sucede con aquellos estratos intermedios que no cumplen con los requisitos para postular a programas habitacionales y tampoco para comprar viviendas que cumplan con sus expectativas? Pese a sus títulos profesionales, trabajos con futuro y buena situación económica, pero no dentro de

1.2 Antecedentes

Chile ha experimentado en las últimas décadas un vertiginoso crecimiento de la cobertura de la educación, y más allá de la mayor o menor igualdad de oportunidades que ha generado la expansión de la educación superior, las nuevas universidades privadas y los nuevos sistemas de financiamiento,

los cánones pre establecidos según ubicación o tipología.

Actualmente he visto profesionales recién titulados que tienen la capacidad económica de poder desarrollarse solos, pero con mayores dificultades que muchos otros que cuentan con una base familiar económicamente mejor. Muchos corresponden a primeras generaciones de profesionales dentro de sus familias que viven en sectores periféricos de la ciudad, deben sufrir largas distancias de traslado, muchos de ellos sustentan a su familia, no tienen otros lugares donde vivir mientras inician su desarrollo profesional.

Es sabido que el estilo y sistema de vida de las familias y las personas suelen ser altamente influenciadas por las condiciones laborales de sus integrantes, como las distancias y tiempos de traslado al trabajo, la ubicación estratégica, entre otras cosas, por lo tanto no deben considerarse ambos temas como aspectos independientes entre sí.

Ya sea en recintos independientes, la vida familiar y el trabajo son partes importantes dentro del desarrollo de la vida de las personas y según mi perspectiva es un factor a considerar en el desarrollo de cualquier proyecto inmobiliario.

Es por esta razón que mi proyecto apunta a entregar una solución de carácter habitacional y laboral para aquellos jóvenes profesionales que son olvidados por los inversionistas que solo replican un modelo que responde a la rentabilidad, y no a resolver una carencia no solo de mercado, sino de temática social.

el acceso a obtener una profesión Técnica o Universitaria se ha beneficiado principalmente en el crecimiento de los sectores medios¹.

La denominada “clase media universitaria” sale al mundo laboral a ejercer su título, en búsqueda de

¹ Orellana Calderón, Víctor. (2011) “ Nuevos y viejos profesionales en Chile . Impacto de la educación superior en la estructura social (1983 - 2010), elementos para una interpretación sociológica” Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile.

mejoras a su estilo de vida y mejoras a su situación laboral, como todo joven profesional que se enfrenta al mundo laboral al momento de comenzar su nueva etapa.

La percepción de la calidad de vida es un tema muy amplio de analizar en que influyen diferentes aspectos tanto como geográficos, sociales y espaciales: estructura física de calles, calidad de espacios públicos, manzanas y edificaciones; infraestructura, grados de conectividad, cercanía a servicios y fuentes de trabajo, además de la influencia por la calidad y habitabilidad de los barrios y comunidades.

Las Políticas de suelo y vivienda en las diferentes comunas de la ciudad de Santiago han logrado en los últimos años un fuerte aumento de inversión en edificios habitacionales del sector Centro y Oriente, debido a la configuración de los centros de trabajo, núcleos comerciales masivos, pero también aumentando progresivamente el valor de las viviendas y dificultando el acceso de familias de sectores medios a estas zonas. Esto genera grandes problemas de movilidad, largas distancias y tiempos de traslados desde el hogar a la vivienda, siendo principalmente afectados los sectores bajos y medios de la Capital.

Por otro lado, el sistema de vida de la sociedad, la poca demanda de algunas profesiones y los nuevos sistemas tecnológicos han fomentado diferentes sistemas de trabajo: Freelances, independientes, trabajo desde el hogar, etc. Esta modalidad laboral requiere de ciertas características de desarrollo y accesos: accesibilidad a zonas comerciales, facilidad de transporte, acceso a estaciones de metro, etc., lo cual no se encuentra acotado por la oferta actual para este nicho económico, haciéndoles difícil la opción de compra o arriendo de oficinas particulares por sus altos costos y distancias.

La relación “vivienda-oficina” es un tema que no solo afecta a la vida, la familia y el trabajo particular de los individuos, sino que repercute en algo más allá, desde políticas sociales y urbanas, temas incluidos en transporte, segregación urbana, sectorización social económica, y en discutidas soluciones habitacionales mal logradas.

Al empezar a incluir este tema se podría mejorar no sólo el estilo de vida y forma de trabajo de los profesionales independientes y freelances del país, sino que aportar también a los barrios y configuraciones urbanas.

El tema de cohabitar lo residencial y laboral ha requerido de un cambio de enfoque en la venta inmobiliaria. La necesidad de ubicaciones estratégicas de este tipo de proyectos requiere de opciones para los inversionistas que garanticen el éxito, por lo que principalmente se han establecido y diseñado modelos “Home offices” en sectores altos de la ciudad, con enfoques más concentrados a ampliaciones de las actividades hogareñas y no se ha diseñado un inmueble que presente solución al problema antes planteado y que a la vez le entregue los retornos esperados al inversionista.

Sin lugar a dudas, la compra de una vivienda es una de las decisiones más importantes dentro de la vida de las personas, en paralelo, la profesión es un recurso para optar a lo antes descrito. No obstante, el modelo actual de la sociedad considera que para optar a una vivienda requieres de un trabajo “estable” o “tradicional”, lo cual corresponde a una jornada de trabajo determinada, contrato tipo y un lugar físico o entidad que te entregue los recursos indispensables para desarrollar tu trabajo. Escritorio propio, acceso a internet, servicios, estacionamiento, cercanía a estaciones de metro, entre otros.

¿Pero qué sucede con aquellos que tienen un sistema de trabajo diferente? ¿Cuántos profesionales independientes, de media jornada o freelance necesitan además de su hogar un lugar para poder desarrollarse totalmente? Algunas empresas han comenzado a implementar sistemas de trabajo oficina-hogar, o bien, empleos que pueden desarrollarse con sistemas digitales actuales relacionados a internet y sistemas virtuales, mientras otros profesionales trabajan a tiempo completo desde el hogar, o desde cibercafés, recintos con conexión a internet, reuniones profesionales en restaurantes, entre otros.

Para este tema si se han desarrollado a lo largo del último tiempo diferentes soluciones: oficinas compartidas con otros profesionales, empresas que

ofrecen direcciones comerciales, oficinas virtuales que arriendan oficinas, salas de reunión por hora, y muchos más, pero que no han integrado lo referido al hogar o la familia para aquellos que trabajan desde su casa y los beneficios–desventajas que trae consigo este sistema de vida. El poder

separar el horario laboral con el familiar, tener recintos habilitados para su rubro, ubicaciones estratégicas tanto para el hogar como el trabajo, y por sobre todo, a precios accesibles con formas de financiamiento para este conjunto de profesionales, es una necesidad a resolver.

1.3 Planteamiento del Problema

En la actualidad, el joven profesional que emigra de su hogar e inicia su independencia económica, opta por su primera vivienda que facilite su acceso laboral ya sea en arriendo o compraventa. Al igual que todos los habitantes en búsqueda de establecerse en su propio hogar (grupos familiares, personas solas, pareja de recién casados, etc.) deben enfrentarse a los problemas de la ciudad moderna: las distancias desde vivienda a lugar de trabajo, conexión a distintos sistemas de transporte, acceso a comercio y abastecimiento de bienes, entre otros, enfrentándose principalmente a las posibilidades económicas para acceder a la vivienda que cumpla sus expectativas para su estilo de vida elegido.

La nueva tendencia permite que uno pueda vivir y trabajar en el mismo lugar, aceptada potencialmente por aquellos profesionales que son más sensibles a los cambios contemporáneos y aceptan las nuevas propuestas en el mercado. Se considera un factor interesante la posibilidad de aplicar el fenómeno en su concepto inicial de trabajar desde la casa personas que actualmente no pueden optar de forma directa a este modelo o producto según las ofertas actuales, pero que si cuentan con la necesidad.

Cada vez más los miembros de las familias, sobre todo los más jóvenes, están orientando su trabajo a jornadas flexibles, que les permitan desarrollar sus tareas o al menos parte de ellas desde la casa para estar más cerca de sus hijos o actividades personales. Es por ello que buscan espacios que les otorguen cierta privacidad dentro del hogar.

El modelo del Home Office nace por diversas razones. Una de ellas es trabajar desde la casa. También responde al fenómeno de que las empresas no cuentan con los espacios suficientes para recibir una alta cantidad de empleados.

El modelo de Home Office no es un fenómeno nuevo, pero si creciente. Actualmente el modelo de “oficina en casa” se está resolviendo principalmente en sectores ABC1 como comunas de Vitacura, Las Condes o Lo Barnechea, desarrollados como ampliación al modelo inmobiliario residencial como habitación extra dentro de la vivienda enfocada para su utilización como Salas de Taller, escritorio para el dueño de casa, sala de televisión, o sala de juego de mesa o expansiones de los actuales recintos de la vivienda.

1.4 Pregunta General

¿Es factible instaurar el concepto de “Home Office” en la comuna de Santiago que permitan el acceso de clientes del sector socioeconómico medio, creando un modelo rentable tanto para el inversionista y los clientes?

1.5 Hipótesis

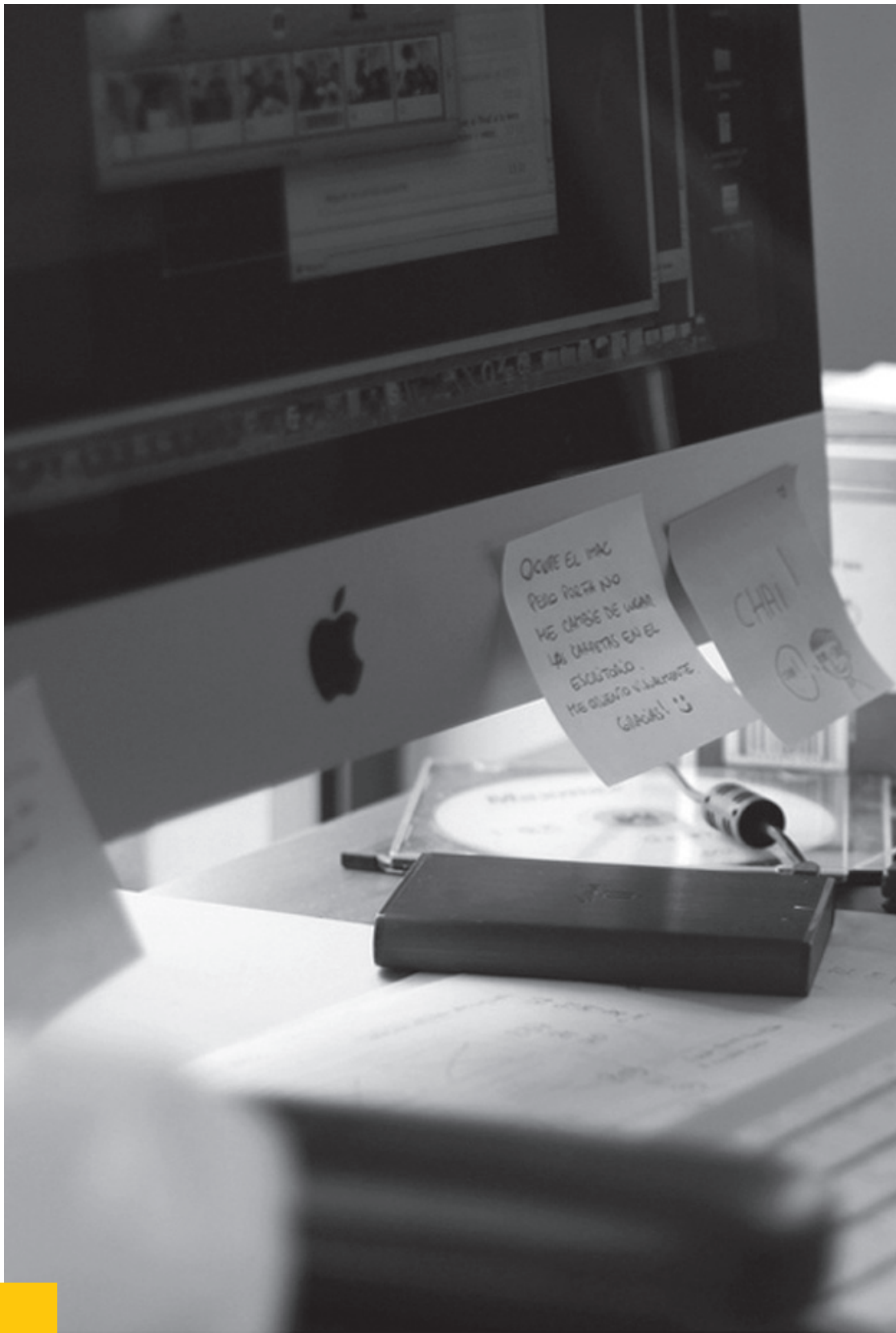
A partir de las motivaciones y el tema a presentar, se plantea la siguiente hipótesis: Es posible diseñar en la ciudad y comuna de Santiago, un proyecto habitacional con el modelo “Home Office” planteado para profesionales jóvenes de sectores medios, que cumpla con las necesidades de vivir y trabajar en casa, mejorando las relaciones familiares, solucionando la necesidad de tener su propio centro de trabajo, que sea rentable para el inversionista, para el comprador y factible de replicar en otros sectores.

1.6 Objetivo General

Analizar, diseñar y evaluar un proyecto con modelo “Home Office” para jóvenes profesionales de sectores socioeconómicos medios de Santiago, a través de un negocio de renta inmobiliaria.

1.7 Objetivos Específicos

1. Identificar y analizar el público objetivo del proyecto.
2. Desarrollar catastro general de proyectos del modelo inmobiliario y oficinas similares dentro de Santiago.
3. Elección de terreno factible para desarrollo de modelo Home Office.
4. Desarrollar y proponer un modelo técnico.
5. Evaluar económicamente y verificar la factibilidad del proyecto para que sea rentable.



2. TRABAJAR DESDE CASA

2.1 Definición “trabajar desde casa”

En los años setenta del siglo pasado, durante la crisis del petróleo, el físico estadounidense Jack Nilles comenzó a pensar en nuevas formas de optimizar los recursos no renovables. Su gran logro fue “llevar el trabajo al trabajador, y no el trabajador al trabajo”, para lo cual ideó los conceptos “telework” y “telecommuting”. Sin embargo, en esos momentos, la tecnología no estaba aún tan desarrollada como para que el teletrabajo fuera una realidad masiva.

Solo 20 años después, su utilización se hizo más generalizada en Estados Unidos. En una primera etapa, el teletrabajo estaba reservado para los ejecutivos de las empresas y posteriormente, grandes empresas como por ejemplo IBM, decidieron realizar proyectos pilotos extendidos a todos los trabajadores que quisieran probar esta modalidad.

El avance tecnológico de las décadas siguientes, la gran baja de los costos informáticos, la velocidad de las redes de comunicación y el uso masivo de Internet pusieron a disposición de millones de personas los recursos necesarios para el teletrabajo. Luego, miles y miles de trabajadores comenzaron a trabajar desde sus hogares con un doble propósito: reducir costos y realizar un mejor aprovechamiento del tiempo libre ².

A pesar que no existe una definición única de lo que se entiende por teletrabajo, la Organización Internacional del Trabajo (OIT) lo define como

“Cualquier trabajo efectuado en un lugar donde, lejos de las oficinas o talleres centrales, el trabajador

no mantiene contacto personal con sus colegas, pero puede comunicarse con ellos a través de las nuevas tecnologías” (www.bcn.cl, 2009)³

Por su parte, la Asociación Española de Teletrabajo lo conceptualiza como:

*“El modo de realizar la actividad laboral utilizando las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC’s)”. También como “aquella actividad realizada fuera del espacio físico de la empresa que realiza un trabajo, ejerciendo sus conocimientos al servicio de la misma en régimen de contrato de plantilla, autónomo, o free lance, arrendamiento de servicios, etc.”*⁴

Por lo tanto, se trataría de todas aquellas actividades profesionales desarrolladas a través de equipos informáticos que hacen uso del teletratamiento y la telecomunicación para enviar información en tiempo real al centro de trabajo, producción o servicios con el fin de generar un valor añadido a sus usuarios.

El salto tecnológico se ha registrado en las décadas siguientes, cuando el aumento de la velocidad de las redes de comunicación, la bajada de los precios de los equipos informáticos y la difusión de Internet han puesto a disposición de gran número de personas los recursos necesarios para el teletrabajo. El outsourcing o externalización de servicios en las empresas fomenta el crecimiento del teletrabajo, tanto para los trabajadores autónomos como para los empleados por cuenta ajena en empresas tecnológicas ⁵.

2.2 Clasificación de Teletrabajo

El teletrabajo puede definirse en diversos tipos de sistemas de trabajo dentro del “trabajar en casa”, por lo que se puede establecer diferentes tipos de formatos. No solo se aplica a trabajar a distancia utilizando la tecnología o los nuevos sistemas, sino que es trabajar desde ya en un modo diferente rompiendo el concepto tradicional del trabajo basado en trabajador, lugar de trabajo y horario de

trabajo.

Desde romper la estructura organizativa de una empresa, establecer sus propios horarios y metas de aquellos profesionales independientes o todos aquellos que buscan nuevos horizontes profesionales con trabajos externos a su trabajo regular.

² Nicolosi, Alejandra Pia. “Informe sobre Teletrabajo”, Universidad Nacional de Quilmes, Carrera de Comunicación Social Trabajo monográfico.

³ Mazzo, Rodrigo. Artículo “Teletrabajo: Las tecnologías de la información transforman la forma de trabajar”. Sitio web del Congreso Nacional, www.bcn.cl.

⁴ Idem

⁵ Góndora, Rosa. “El teletrabajo, una nueva forma de trabajar en la sociedad informacional: El caso Peruano”, Memoria para optar al grado de Magister en Estudios Sociales y Políticos Latinoamericanos, 2009. (Versión Online) Biblioteca online Universidad Alberto Hurtado, <http://biblioteca.uahurtado.cl/>

a. Trabajo externo: Aquel trabajo que se realiza todos los días en el domicilio, identificados en freelances y aquellos que trabajan por cuenta propia.

b. Trabajo alternativo: Aquel que combina el trabajo en casa con el de la empresa, trabajando por lo menos un día en la empresa y el tiempo restante en el domicilio, para evitar que el profesional tenga sensaciones de aislamiento, depresión y falta de identificación con la empresa, además de ejercer un mejor control de la labor del trabajador.

c. Centros de teletrabajo u oficinas compartidas: Corresponde a aquellos espacios físicos donde uno o más trabajadores usan una misma infraestructura que cuenta con servicios e instalaciones informáticos y tele comunicacionales para poder trabajar, ya sea por hora o arriendo de espacios pequeños.

d. Trabajos transnacionales: Trabajos para otro país, aprovechando los husos horario y calendarios de otros países para incrementar la cantidad de trabajo. En Chile se puede reconocer con los llamados “call center” o empresas transnacionales extranjeras que aún mantienen trabajos importantes con profesionales del país de origen.

Según el informe de actividad Laboral del Ministerio del Trabajo ⁶, dentro de estos sistemas de trabajos es posible identificar características dentro de los conceptos del teletrabajo:

Espacialidad: En un lugar que no corresponda a aquellos que normalmente se realiza el trabajo en las empresas, ya sea la casa, cibercafé, restaurantes (plazas, bibliotecas, etc.)

Uso de Tecnologías de la información y la comunicación (TIC): Mediante la utilización de sistemas informáticos, las telecomunicaciones y

su enlace con el empleador además del desarrollo regular del trabajo.

Habitualidad: El teletrabajador debe realizar su trabajo, en la mayor parte del tiempo, de igual forma.

Organización: La utilización de tecnologías como un nuevo modelo de organización del trabajo.

El teletrabajo es un sistema de trabajo remoto o a distancia que permite a la persona colaborar en una organización o trabajar de forma independiente desde su casa, mediante la utilización de tecnologías de información, trabajo colectivo y redes sociales.

Una investigación sobre este tema publicada por CISCO⁷ (Octubre 2010) revela que tres de cada cinco empleados en Asia y América Latina (60%) considera que no es necesario estar en la oficina para ser productivos. Si bien es cierto que no todas las actividades de una compañía ni todas las personas son capaces de adaptarse a éste modelo, con el desarrollo de nuevas tecnologías y la posibilidad de usar herramientas colaborativas son cada vez más los colaboradores que prestan sus servicios profesionales desde su casa con altos niveles de productividad ⁸.

El teletrabajo supone en muchos casos trabajar “solo”, con la única comunicación con otras personas y equipos de trabajo por medio de correos electrónicos, teléfono o skype, por lo tanto requiere un entrenamiento emocional consciente para poder generar relaciones interpersonales de calidad, ya que el ser humano responde a su propia naturaleza como un ser social.

Este sistema de trabajo ha beneficiado a aquellas profesiones o trabajos que no requieren necesariamente, trabajadores independientes que tienen sus propias empresas u oficios.

2.3 El teletrabajo en el extranjero

Suecia:

El caso ejemplar a explicar en esta tesis corresponde a Suecia. En ese país actualmente más de la mitad

de las empresas con 10 trabajadores tiene personal que trabaja por lo menos un medio día por semana fuera de la empresa a través de los sistemas tecnológicos de la empresa.

⁶ Informe de Actividad Laboral N°1, Una Mirada a la Figura del Teletrabajo, Nov. 2011, Dirección del Trabajo

⁷ Cisco Systems es una empresa global, principalmente dedicada a la fabricación, venta, mantenimiento y consultoría de equipos de telecomunicaciones

⁸ Góndora, Rosa. “El teletrabajo, una nueva forma de trabajar en la sociedad informacional: El caso Peruano”, Memoria para optar al grado de Magister en Estudios Sociales y Políticos Latinoamericanos, 2009. (Versión Online) Biblioteca online Universidad Alberto Hurtado, <http://biblioteca.uahurtado.cl/>

La incidencia es más elevada en el sector de la información y comunicación (79%), y en el de las actividades financieras (66%). Disminuye en los hoteles y restaurantes (32%) y en el transporte (37%). Entre las personas más involucradas en el teletrabajo están los empleados, los investigadores, los profesores, los periodistas, todos ellos con altas calificaciones y capacidades. Suecia exige una absoluta paridad de género también en el área de teletrabajo⁹.

En Suecia, el modelo de trabajar desde el hogar se ha desarrollado de buena manera principalmente por el tema de superar grandes distancias y a su baja densidad de población. Siendo un país de unos 9 millones de habitantes en una superficie de 450 mil Km² (donde solo cerca del 25% vive en las zonas urbanas), el uso de la tecnología informática se ha convertido en obligatorio y el teletrabajo es considerado como una oportunidad clave para empujar el desarrollo económico en las áreas marginales y distantes de los centros urbanos. El sistema ha beneficiado no sólo en el ámbito laboral, sino también en temas urbanos como resoluciones

de congestión urbana, tráfico y conflictos de descentralización.

En algunos casos, se ha introducido el teletrabajo para responder a la necesidad de desplazar las actividades productivas y de dirección lejos de la capital del país.

Estados Unidos:

Al ser uno de los primeros países en implementar este modelo, está más desarrollado en el campo del teletrabajo debido a su gran avance en los sistemas de tecnología, existiendo cada vez más profesionales que se potencian con la movilidad a través de aparatos portátiles (celular, Tablet, Notebook, etc.) por su conexión a internet y acceso a correos electrónicos casi desde cualquier parte.

Según un estudio, en el año 2003 más del 90% de las empresas de Estados Unidos utilizaba internet para realizar sus actividades y que casi la cuarta parte de los ocupados había optado por el teletrabajo¹⁰.

2.4 Casos en Chile

IBM inició en 1999 una reestructuración en la forma de trabajo, flexibilizando el horario para que sus trabajadores equilibraran el trabajo, la familia y sus intereses, adoptando gradualmente el teletrabajo en la gestión del negocio. Se les dio la opción de comprimir la semana laboral de lunes a jueves, para tener el viernes libre. Asimismo, personalizaron los horarios y aquellos que preferían entrar más tarde y salir más tarde, o viceversa, así lo hicieron. También se ofrecieron posibilidades de trabajar desde la casa y de hacerlo a través del canal móvil.

Por otro lado, Nestlé Chile en el año 2007 fue reconocida entre las empresas más admiradas y con mayor compromiso social corporativo, lo que le valió una distinción por parte de la Sociedad de Fomento Fabril (Sofofa), que agrupa a las empresas del sector industrial chileno la cual señaló el compromiso de Nestlé Chile con la responsabilidad social mediante programas continuos en beneficio de sus trabajadores, la comunidad y el medio ambiente. Bernardita Varas, del Departamento de

Asuntos Públicos de Nestlé Chile, indicó que una de las razones del otorgamiento del Premio Sofofa, fue que consideraron las medidas adoptadas por la empresa, orientadas a conciliar la vida familiar y laboral, como por ejemplo, el retorno gradual al trabajo de las madres con permiso de maternidad: "Durante el primer mes trabajan medio día; en el segundo tienen un horario un poco más largo y al tercer mes se incorporan en jornada completa". Además del sistema de horario flexible, la empresa puso en marcha un programa piloto de teletrabajo e incorporó a varios trabajadores discapacitados¹¹.

Además de los trabajos flexibles o teletrabajos otorgados por algunas empresas en Chile, la modalidad de "trabajo en casa" por otras profesiones es decidida por motivos generalmente dados por la reducción de la jornada laboral, la dependencia real directa y la eliminación, en algunos casos, de los desplazamientos físicos y rutinas, puesto que la labor se realiza en el domicilio o en movimiento y bajo condiciones diferentes, todo lo cual implica un

9 Cal, Luigui. "Experiencias de teletrabajo en Europa y el punto de vista de los actores", Informe para Oficina OIT para Italia y San Marino (Roma). (Versión Online) Boletín en Español www.adapt.it

10 Sánchez Mangas, Rocío. "Productividad y nuevas formas de organización del trabajo en la Sociedad de la Información" Revista Fundación N°81, año 2006.

11 Fuente: <http://www.tupatrocinio.com/noticia.cfm?noticia=489>

importante cambio de comportamiento y ambiente laboral, con consecuencias en lo concerniente a la separación entre tiempo de producción versus tiempo de la vida privada. Para algunos, el teletrabajo trae consigo diversos beneficios para los trabajadores, por la comodidad de trabajar en casa o bien estar desplazado en una situación cómoda escogida.

Otra empresa que ocupa este sistema es el Grupo Enersis, como el caso de Chilectra. Su programa de teletrabajo consiste en realizar cada miércoles de la semana los trabajos desde su casa que no requieran estar físicamente en su escritorio ni tengan que ver con la atención de clientes ni se relacionen con sistemas de turnos. Además, en el hogar deben contar con un lugar de trabajo adecuado y exclusivo para desarrollar el trabajo en la casa: muy buena iluminación, lugar reservado, aislado de ruido, silla y escritorio que permita posición ergonómica y espacio libre de equipos electrónicos y eléctricos¹².

Por otro lado, uno de los teletrabajos más reconocidos popularmente en Chile es de los "Callcenter" ubicados tanto en Chile como en otros países de Sudamérica, los cuales aprovechan los horarios y las empresas transnacionales para ofrecer servicios, hacer cobranzas o solucionar temas desde cualquier parte, sin tener que estar en el mismo país.

2.5 Regulación en Chile

Es necesario indicar que el teletrabajo o "Home Office" es un fenómeno del que no se tiene mucha información y control en Chile debido a su escasa utilización en las empresas del país, pero existe cierto conocimiento de esta modalidad que a merced de la extensión de las redes informáticas y tecnológicas, ha alcanzado un mayor auge en el marco del desarrollo empresarial mediante formas de trabajo a distancia.

2.5.1 Normativa Vigente

Los primeros antecedentes del teletrabajo se encuentran en el trabajo a domicilio, el cual tradicionalmente se ha considerado como una forma de trabajo dependiente. Esto fue así durante

LOGOTIPOS EMPRESAS CON SISTEMA TELETRABAJO EN CHILE

Fuente: www.google.cl



Nestlé



enersis

la vigencia del Código del Trabajo de 1931 y el Decreto Ley N° 2.200, de 1978, de acuerdo a los cuales el contrato a domicilio se consideraba un contrato de trabajo. Sin embargo, esta situación sufrió cambios ya que, durante la década del 80°, el trabajo a domicilio era considerado como una labor independiente. Mediante la Ley N° 18.018, de 1981, se incorporó un nuevo inciso al artículo 8° del Código del Trabajo, que disponía:

“Los servicios prestados por personas que realizan oficios o ejecutan trabajos directamente al público o aquéllos que se efectúan discontinuamente o esporádicamente a domicilio, no dan origen al contrato de trabajo. Tampoco dan origen a dicho contrato los servicios prestados en forma habitual

¹² Fuente: Emol.com- <http://www.emol.com/noticias/economia/2013/06/28/606284/empresas-en-chile-adoptan-programas-de-teletrabajo-para-conciliar-la-vida-laboral-y-familiar.html>

en el propio hogar de las personas que los realizan o en un lugar libremente elegido por ellas, sin vigilancia, ni dirección inmediata del que los contrata. No se aplicará esta ley a los trabajadores independientes.” (Ley N°18.018, Ministerio del Trabajo y Previsión Social. Publicación 14 de Agosto de 1981, página 1. www.leychile.cl)

De este modo, los trabajadores a domicilio quedan excluidos de la aplicación de la normativa laboral.

Luego, ya en 1993, esta situación fue revertida, al modificarse la norma citada por la Ley N° 19.250 que estableció, en lo pertinente, que:

“No hacen presumir la existencia de contrato de trabajo los servicios prestados en forma habitual en el propio hogar de las personas que los realizan o en un lugar libremente elegido por ellas, sin vigilancia, ni dirección inmediata del que los contrata” (Ley N° 19.250, Ministerio del Trabajo y Previsión Social. Publicación 30 de Septiembre de 1993, página 1. www.leychile.cl)

Así, el trabajo a domicilio vuelve a incorporarse a la protección del Código del Trabajo, aunque de manera limitada.

Si bien esta modalidad de trabajo cada vez tiene más avances, aún no está del todo completa y tiene algunos problemas, debido principalmente a la falta de una regulación más completa y acabada, esta especial forma de prestación de servicios no ha logrado situarse en forma importante en el mundo laboral de nuestro país; a pesar de las ventajas que tendría, supuestamente, en comparación a la relación laboral tradicional.

La dirección del trabajo elaboró un informe el año 2011¹³ exclusivo sobre el teletrabajo desarrollado en Chile. Lo sorprendente de este caso, es destacar que si bien se ha observado el aumento paulatino de este modelo de trabajo, el teletrabajo aún no posee una definición clara, sus límites, legislación y forma de ejercerla en Chile. Los resultados de este informe indicaron que esta modalidad se desarrolla principalmente en trabajos permanentes y no esporádicos como se piensa popularmente, y una de las principales

Tabla N° 1 Resultados sobre situación de ocupados en modalidad de teletrabajo

Informe de Actividad Laboral N°1, Una Mirada a la Figura del Teletrabajo, Nov. 2011, Dirección del Trabajo

Cuadro N° 1

Distribución de ocupados que trabajan en la modalidad de teletrabajo, según categoría ocupacional

Categoría Ocupacional	Total	Distribución (%)
Trabajador por cuenta propia	1.105	26,3%
Empleado del sector privado	3.094	73,7%
Total	4.199	100%

Cuadro N° 2

Distribución de ocupados que trabajan en la modalidad de teletrabajo, según sexo

Sexo	Trabajador por cuenta propia	Empleado del sector privado	Total	Distribución (%)
Hombre	594	2.514	3.208	26,40%
Mujer	411	580	991	23,60%
Total	1.105	3.094	4.199	100%

Cuadro N° 10

Distribución de asalariados que trabajan en la modalidad de teletrabajo, por tipo de jornada normal en que laboran.

Tipo de Jornada	Distribución	%
Jornada Completa	2.937	94,90%
Jornada Parcial	14	0,50%
Jornada Prolongada	143	4,6%
Total	3.094	100%

Cuadro N° 4

Cantidad de ocupados que trabajan en la modalidad de teletrabajo, según tamaño de la empresa

¿Cuántos trabajan en total en esa empresa, en Chile?	Trabajador por cuenta propia	Empleado del sector privado	Total	Distribución (%)
Una persona	1.101	25	1.126	26,8%
2 a 5 personas	-	296	296	7,0%
6 a 9 personas	-	446	446	10,6%
10 a 49 personas	-	583	583	13,9%
50 a 199 personas	-	654	654	15,6%
200 y + personas	-	859	859	20,5%
No sabe	4	231	235	5,6%
Total	1.105	3.094	4.199	100%

complicaciones es al observar las condiciones laborales, los derechos fundamentales, la seguridad en el trabajo y los horarios establecidos entre la vida laboral y la vida privada.

De los resultados, casi el 100% de los trabajadores por cuenta propia se desempeñan como teletrabajadores independientes, demostrando no tener a cargo ningún empleado, ni contando con un socio o compañero asociado. Por su parte, los teletrabajadores asalariados se concentran aproximadamente en un 40% en establecimientos de tamaño mediano y grande. La gran mayoría corresponde a sectores de establecimientos financieros y comercios sumando alrededor del 56% de los trabajadores de esta modalidad. Mientras que las ramas donde menos se concentra la práctica del teletrabajo son la agricultura y minería.

Conocida y aplicada es la nueva Ley que obliga a cotizar a los trabajadores a honorarios que, hasta el año pasado 2014, no estaban obligados a cotizar en el sistema de AFP. Esto se dio al reconocerse que la gran mayoría de los trabajadores independientes no cotiza, por razones que se establece en estudios que es una combinación de motivos económicos, situación laboral y ciclo de vida-familiar.

El equilibrio económico es uno de los principales conflictos que tienen los trabajadores bajo el modelo de trabajo "teletrabajo" o independiente. Sus gastos corresponden principalmente a las necesidades primordiales (dividendos, arriendos, alimentación, etc.) y deben cubrir estos gastos básicos a partir de un trabajo muchas veces inestable de ingresos que los ayudan a definir criterios de inversión para cubrir otros ítems importantes, como pago de ISAPRE y AFP¹⁴, junto con trámites correspondientes a patentes, permisos y lo referido a su sistema de trabajo. Es por esta razón que se requiere cada vez más una mejor regularización dentro de Chile.

2.5.2 Patentes Comerciales

Muchos profesionales independientes y freelances utilizan su casa como lugar de trabajo, por lo que en general existe cierta confusión sobre los permisos y cumplimiento de leyes respecto a patentes y/o permisos para ejercer su trabajo. Según lo informado por la Biblioteca del Congreso

Nacional de Chile (BCN), la patente municipal es el permiso necesario para emprender cualquier actividad comercial que necesita un local fijo. Lo otorga la municipalidad del lugar donde se instalará el negocio. Los profesionales independientes también pagan patente mientras tengan instalado un lugar físico destinado a su actividad profesional, como por ejemplo una consulta médica. A ciertos profesionales específicos se les solicita una patente, como a los abogados y a los arquitectos. Ese tipo de patente cuesta 1 UTM anual y tiene vigencia en todo el país, no está circunscrita sólo a una comuna.

El trabajo en casa o "Home Office" no se presenta sólo como un trabajo irregular como muchas veces se entiende, sino como un sistema de trabajo definitivo con sus propias regulaciones laborales: trabajos mixtos, independientes, extranjeros, oficinas propias en el hogar, con horarios acordes a sus relaciones laborales con clientes, en relación con sus horarios y actividades personales.

No solo la Regularización en Chile está modificándose para resolver diferentes asuntos tributarios o legales, sino que la propuesta inmobiliaria está poco a poco aumentando la oferta y la variedad de proyectos en la Ciudad de Santiago, siendo quizás no del todo cubierta la realidad laboral tan variada, sobre todo en aquellos sectores sociales con menor recursos monetarios.

Es necesario el desarrollo de un sistema de vivienda-oficina que cumpla los requisitos para esta forma de trabajo, acorde a las necesidades laborales y habitacionales que no interrumpa las relaciones familiares con un óptimo funcionamiento del trabajo en casa.

Para el proyecto Home Office a desarrollar, los residentes o arrendatarios de los inmuebles deberán regularizar su situación de patente (profesional y/o comercial) cumpliendo con el pago de patente, haciendo la declaración de renta y pago de impuestos correspondientes a su actividad. Para este efecto el Reglamento de Copropiedad deberá considerar la autorización para la utilización de las propiedades en arriendo y establecer allí la dirección comercial para la obtención de la Patente comercial y fines tributarios.

¹⁴ Informe "Estudio Cualitativo y Propuesta de Políticas para la Extensión de la Protección Social en Trabajadores Independientes.", Ministerio del Trabajo y Previsión Social, Documentos de Trabajo, Agosto 2009

Tabla N° 2 Extracto Ley de Rentas Municipales y Profesionales

Fuente: Guía legal sobre Patentes Municipales (qué es una patente municipal, qué tipos existen y el procedimiento para obtener una). Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (BCN) link: <http://www.bcn.cl/leyfacil/recurso/patentes-municipales>

Extracto Ley de Rentas Municipales, Decreto Ley 3.063 (año 1979):

Art. 23 (extracto): El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley.

Art. 24 (extracto): La patente grava la actividad que se ejerce por un mismo contribuyente, en su local, oficina, establecimiento, kiosco o lugar determinado con prescindencia de la clase o número de giros o rubros distintos que comprenda.

Art. 32: Las personas que ejerzan profesiones liberales o cualquier otra profesión u ocupación lucrativa de acuerdo con la definición del artículo 42.-, N° 2 del Decreto Ley N° 824.-, de 1974, pagarán su patente anual sólo en la comuna donde tengan instalada su consulta, estudio u oficina principal. Dicha patente las habilitará para ejercer en todo el territorio nacional. Las personas a que se refiere este artículo pagarán como patente única anual el equivalente a 1 UTM.

Extracto Art. 42, N° 2 del Decreto Ley N° 824 (año 1974):

SEGUNDA CATEGORIA / De las rentas del trabajo / PARRAFO 1° / De la materia y tasa del impuesto:

Art. 42: Se aplicará, calculará y cobrará un impuesto en conformidad a lo dispuesto en el artículo 43, sobre diversas rentas, de las cuales se extrae la siguiente:

N° 2 (extracto): Ingresos provenientes del ejercicio de las profesiones liberales o de cualquiera otra profesión u ocupación lucrativa no comprendida en la primera categoría ni en el número anterior, incluyéndose los obtenidos por los auxiliares de la administración de justicia por los derechos que conforme a la ley obtienen del público, los obtenidos por los corredores que sean personas naturales y cuyas rentas provengan exclusivamente de su trabajo o actuación personal, sin que empleen capital, y los obtenidos por sociedades de profesionales que presten exclusivamente servicios o asesorías profesionales.

Para los efectos del inciso anterior se entenderá por “ocupación lucrativa” la actividad ejercida en forma independiente por personas naturales y en la cual predomine el trabajo personal basado en el conocimiento de una ciencia, arte, oficio o técnica por sobre el empleo de maquinarias, herramientas, equipos u otros bienes de capital.



3. PROFESIONALES Y CALIDAD DE VIDA

3.1 Caracterización de los profesionales de clase media

Según las tradicionales encuestas que se realizan anualmente en el país, gran parte de la población en Chile se considera parte de la “clase media”. La clase media chilena puede definirse genéricamente como la parte “media” de los estratos sociales en Chile, pudiendo ser analizada partir de ingresos en una categoría de hogares o personas con ingresos similares, pero muchas veces se establece a partir del ítem de “sentirse parte” y un fenómeno de identificación que se incluyen por sus ingresos, estudios o bienes.

Según los grupos socioeconómicos de estratificación que se utilizan como método de medición en Chile, en los sectores medios se establece la clase media alta (C1), la media (C2) y la clase media baja (C3), siendo habitual incluir el segmento C1 al AB, el ABC1, los de mayores ingresos.¹⁵

En cuanto a trabajos, la mayoría se desempeña en la construcción, el transporte y las comunicaciones (22,8% del total de trabajadores de la clase media se desempeña en empresas de estos rubros), y sólo un 11,2% trabaja vinculado de manera directa al Estado (sector público, administración y salud).¹⁶

En Chile, el modelo de trabajo desde la casa no es masivo en las grandes empresas, ya sea por problemas o conceptos dentro de las políticas internas, horarios y sistemas de trabajo. Sin embargo, cada día se masifica para el caso de los profesionales independientes, principalmente de aquellas profesiones que trabajan directamente con sistemas de información y telecomunicaciones que año tras año se incrementa en Chile, con mayor acceso, mejores equipos, mayor velocidad y mejor adecuación de los usuarios profesionales.

Para nuestro caso de estudio, se indica trabajar con aquellas profesiones que no requieren contacto directo y/o permanente con los clientes, cuyo trabajo puede ser de manera parcial, por cada ciertos períodos de tiempo y/o con menos requerimientos de infraestructura.

Por otro lado, la definición del estrato socioeconómico acorde a estas profesiones y labores no es específica, debido a que no corresponde a un

tema completamente de accesos económicos sino a un tipo de trabajo, de todas formas es posible establecerlos dentro del siguiente sector.

DESCRIPCIÓN GRUPO PREELIMINAR DE ESTUDIO: C2 Y PARTE DE C1

Fuente: AIM Asociación de Investigadores de mercado desde Análisis Censo

Fuente: Allard, Pablo. “Segregación Residencial en la Región Metropolitana” Observatorio de Ciudades UC. Presentación Centros de Estudios Públicos (online) www.cepchile.cl

GRUPOS N.S.E –C2

Descripción general: Nivel medio de la población. 15% de la población chilena (630 mil familias), 20% en Santiago (300 mil familias). Con ingreso familiar mensual promedio de 1 millón (US\$ 2.500). Pueden cubrir sus necesidades de alimentación, vestuario, vivienda y educación. Generalmente su capacidad de ahorro es escasa.

Barrios: Sectores tradicionales de la ciudad. En caso de ser construcción nueva, normalmente son conjuntos de muchas viviendas. Se ubican a distancia del centro. Hay preocupación por el aseo y ornato de calles y veredas. Si pagaran arriendo éste es superior a UF 12.

Comunas: Principalmente se encuentran situados en comunas como: Ñuñoa, Macul, Peñalolén, La Florida, Santiago, Estación Central, Independencia, Recoleta, San Miguel, La Cisterna, San Bernardo, Maipú.

Educación: La educación de los jefes de hogar alcanza a 14,0 años promedio a nivel nacional, siendo ésta típicamente Técnica Completa o Universitaria Incompleta.

Bienes: De un máximo de 10 bienes este segmento tiene 7,2 en promedio.

Rango de ingresos: Los hogares de este N.S.E. tienen un rango de ingresos entre \$600.000 a \$1.200.000.

¹⁵ Espinoza, Vicente. “¿De qué hablamos cuando decimos “clase media”? Perspectivas sobre el caso chileno”. Artículo redactado para Expansiva, octubre de 2008, Universidad de Chile.

¹⁶ Fierro, Jaime y Barozet, Emmanuelle (2011). Clase Media en Chile, 1990-2011: Algunas Implicancias Sociales y Políticas. Serie de Estudios N° 4. Santiago de Chile

GRUPOS N.S.E –C1

Descripción general: Nivel medio alto de la población. 6% de la población chilena (260 mil familias). 10% en Santiago (150 mil familias). Con ingreso familiar mensual promedio de 3 millones (US\$ 7.000). Cubren todas sus necesidades sin problemas y gozan de casi todos los adelantos de la vida moderna

Barrios: Generalmente homogéneos. Áreas verdes bien cuidadas, mantención de exteriores en buen estado. Si pagaran arriendo éste es superior a UF 20. Presencia de guardias privados; poca vida social en las calles

Comunas: Principalmente en las comunas de La Florida, sectores específicos de Las Condes, La Reina, Ñuñoa, Providencia, Peñalolén, Maipú y sectores de San Miguel.

Profesión/Actividad: Algunos profesionales jóvenes, contadores, ejecutivos de nivel medio, técnicos, pequeños industriales, comerciantes de nivel medio, vendedores

Rango de ingresos: El enfoque de este grupo es para hogares de este N.S.E. tienen un rango de ingresos entre \$1.200.000 - \$2.000.000

3.2 Calidad de vida, movilidad y trabajo

Para lograr buenos resultados trabajando en casa o desde ella, se debe tener claro los horarios de trabajo, tiempo de descanso y momentos para relacionarse con el mundo.

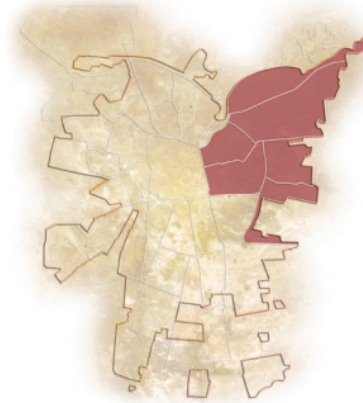
Es muy importante tener una organización en todo ámbito y evitar el problema de “pasar de trabajar en casa a vivir en el trabajo” si es que no se logra la desconexión, tener hábitos de orden y disciplina, como consecuencia podrían desencadenarse altos niveles de estrés, pobres interrelaciones personales y familiares.

El modelo de trabajo “Home Office” requiere de un orden y distribución de horarios, obligaciones y límites laborales que deben establecer los trabajadores por sí mismos o con sus jefes, según

MAPA DE UBICACION GRUPOS SOCIOECONOMICOS

Fuente: www.aimchile.cl

GRUPO C1



GRUPO C2



corresponda al sistema laboral de cada profesional.

Las relaciones sociales dentro de un hogar son igual de importantes que dentro de una oficina, por lo tanto debe diseñarse un lugar físico acorde a ambas necesidades (hogar y oficina) que no interfiera el correcto funcionamiento de ambos núcleos.

Tanto la vivienda como el lugar de trabajo requieren de accesibilidad a centros comerciales, conectividad a sistemas de transporte público o vías troncales que conecten con otros sectores, por lo tanto la ubicación del Home office a presentar en la propuesta debe ubicarse en un paño acorde a las necesidades.

Tabla N° 3 Cuadro Ventajas y Desventajas del TeletrabajoFuente: IEDGE The European Business School <http://blog.iedge.eu/>

VENTAJAS	DESVENTAJAS
<p>Para los trabajadores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los trabajadores se sienten más satisfechos, motivados y con menores niveles de estrés. 2. Se eliminan los desplazamientos entre el lugar de trabajo y la residencia del trabajador, se reducen los atascos y el gasto en transporte público. 3. Disminuyen los conflictos que el trabajo ocasiona, a menudo, en la familia, puesto que el trabajador puede conciliar su vida personal con la profesional. 4. Permite que el trabajador elija su lugar de residencia y le concede unos horarios más flexibles. 5. Reduce los gastos en el cuidado de los hijos, al disminuir el tiempo que se está fuera de casa. 6. Amplía la accesibilidad al mercado de trabajo. 	<p>Para los trabajadores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los puestos de trabajo pueden ser más precarios. 2. Al trabajar en soledad, no hay contacto con compañeros de trabajo y con los jefes. Los expertos aconsejan teletrabajar un máximo de tres días a la semana, para no alterar demasiado las rutinas y no desvincularse del todo del ambiente laboral. 3. No tener contacto con los superiores puede perjudicar al empleado al obtener un ascenso. Los anglosajones definen este hecho con la frase "out of side, out of mind" (fuera de la vista, fuera de la mente). 4. La familia puede interferir en el buen desarrollo de la jornada laboral (niños corriendo, discusiones de pareja), sobre todo, cuando el teletrabajador no dispone de un espacio propio donde ejercer su tarea.
<p>Para las empresas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. La empresa, por su parte, contribuye a evitar las emisiones de CO2 y ahorra en electricidad, servicio de limpieza, vehículos de empresa, teléfono. 8. Las empresas pueden reducir sus costes al alquilar oficinas más pequeñas. 9. Se amortiza la inversión en informática y se aumenta el uso del ordenador. 	<p>Para las empresas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Hay menos control sobre el teletrabajador, se pierde la comunicación y es difícil crear un ambiente de trabajo. 6. Disminuye la seguridad en las transmisiones de datos a través del ordenador. 7. No todas las empresas pueden afrontar los costos de una tecnología adecuada para el teletrabajo: intranet, Internet, ordenador portátil, teléfonos móviles.
<p>Sociales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. Se facilita la integración en el mundo laboral de personas con dificultades de desplazamiento (discapacitados, madres con bebés, hijos al cuidado de personas mayores). 11. Se evita la concentración de la población en grandes núcleos urbanos y se puede conseguir poblar zonas rurales. 12. Mejoras en sistemas de flujos urbanos, disminución de tráfico. 	<p>Sociales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. El teletrabajo favorece una sociedad moderna, pero aislada, formada por individuos y no por colectivos

3.3 Síntesis

Perfil de comprador: Jóvenes profesionales de clase media, identificados dentro de los estratos socioeconómicos C2 y C1 que viven generalmente en la actualidad en comunas como La Florida, San Miguel, Peñalolén, La Cisterna, Independencia y sectores específicos de Las Condes, La Reina o Ñuñoa.

Tipos de profesionales y forma de trabajo: Independientes, trabajadores de media jornada, Freelances, Trabajo Remoto.

Tipologías: Parejas Jóvenes sin Hijos, Solteros o Divorciados.

Rango de edad: Jóvenes profesionales de 28 - 40

años.

Rango de sueldo: Desde \$600.000 a \$2.000.000

Carreras Afines: Entre las profesiones se pueden citar: arquitectos, diseñadores gráficos, diseñadores web, programadores, abogados, informáticos, escritores, ilustradores, fotógrafos, contadores, periodistas, profesores, traductores, entre otros, junto con trabajos y labores relacionados a áreas como marketing, atención telefónica, soporte técnico, Community Manager, venta online, agentes de viaje, entre otros.



4. ANALISIS DE HOME OFFICES EN SANTIAGO

4.1 Mercado inmobiliario y Home Offices en Santiago Centro

Los precios de casas y departamentos en Chile han subido fuertemente en los últimos años, de lo cual se ha hablado incluso de un aumento que puede catalogarse como “excesivo e injustificado” ocasionado principalmente por el fenómeno de la especulación. Desde hace varios años se ha hablado de esta “Burbuja inmobiliaria”¹⁷ en el sector del centro de Santiago, por el gran aumento de precio que han tenido las viviendas ubicadas principalmente en la comuna de Santiago centro llegando a valores incluso de UF 73 el metro cuadrado¹⁸, pese a ser una comuna que por décadas correspondía a sectores medios y medios bajos. Otras comunas como San Miguel, Estación Central, o Independencia, han aumentado gradualmente sus precios respecto a años anteriores, observándose un gran aumento en la oferta y demanda.

La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), indica que una de las causales de esta alza se debe a que se están vendiendo propiedades más caras por la falta de subsidios, el aumento de las exigencias de la construcción, la escasez de suelo y la aún no vigencia la ampliación del radio urbano.

Estos aumentos en los valores de los inmuebles han provocado el encarecimiento en el precio de arriendo del sector centro, provocando que los estratos más pobres deban emigrar a zonas perimetrales de la ciudad, favoreciendo, lamentablemente, el aumento de traslados por trabajo al centro que bien puede observarse en los sistemas de transporte público, tacs en las principales vías de Santiago y aumento de desplazamiento en las autopistas urbanas desarrolladas en los últimos años

Según el Informe Trimestral MERCADO INMOBILIARIO Gran Santiago 1° Trimestre 2015, el 19,8 % de las ofertas de departamentos por comuna se dio en la comuna de Santiago, siguiéndole Estación Central con un 15,6 %¹⁹, siendo estas dos comunas en las cuales se distribuyen las mayores ventas de departamentos en el último trimestre. Aun así, Santiago Centro ha disminuido su participación

en relación a períodos anteriores.

La inversión en oficinas se está ubicando en sectores principalmente en comunas como Las Condes o Vitacura, siendo Santiago Centro una comuna cada vez menos valorada para este efecto.

La Cámara Chilena de la Construcción establece diferentes factores que durante el pasado año 2015 y los próximos harán más difícil el acceso a la vivienda²⁰: Tasas Hipotecarias (con tendencia a la alza), el aumento de las provisiones bancarias (aumento de clientes más riesgosos – pie superior o igual a 20%), la Ley de aportes al Espacio Público (proyectos inmobiliarios deberán mitigar obras y además aportar al espacio público), el traspaso de los costos al cliente final (aumento del precio de la vivienda) y la Reforma Tributaria, con el traspaso al cliente el pago del IVA a la actividad inmobiliaria. Por otro lado, indica que los principales motivos del encarecimiento de las viviendas en el sector centro corresponden a razones como encarecimiento de suelo adquirido por las inmobiliarias para desarrollar proyectos debido a la escasez de suelo disponible, las regulaciones de suelo más estrictas y, por lo tanto, disminución de la oferta, y el encarecimiento progresivo que ha tenido la mano de obra en el sector de la construcción.

Pese a estos indicativos, un estudio de la Universidad de Chile indicó que aún existen al menos 10 mil hectáreas disponibles para renovación urbana al interior de Santiago²¹.

Entre el año 2000 y 2012, según información obtenida a través del Conservador de Bienes Raíces, los precios se mantuvieron estables debido al alto poder de las inmobiliarias de comprar el terreno barato a los propietarios originales. Por otro lado, las modificaciones a las regularizaciones de constructibilidad ocurrieron después del aumento significativo del valor de las propiedades, al igual que la creciente presión sobre el suelo del sector de construcción de oficinas que compiten con el sector vivienda por suelo bien localizado en la ciudad.

17 “Una burbuja inmobiliaria se define como la oferta de bienes que no se incrementa en función de las necesidades reales de la sociedad sino en función de satisfacer al inversionista, por la especulación, y en que se desarrollan más bienes que en realidad la sociedad puede consumir” Visto en: “¿Qué es una burbuja inmobiliaria?”, Economía y Finanzas, www.gerencia.com.

18 Informe Ciper Chile: <http://ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-%E2%80%9Cburbuja%E2%80%9D-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/>

19 Informe Encuesta GFK Adimark, Área de Estudios Territoriales, Santiago, Abril 2015

20 Informe de Actividad Primer Trimestre 2015, Cámara Chilena de la Construcción, Mercado Inmobiliario Gran Santiago.

21 Revista SCIELO. Lopez, Ernesto. “Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria” Junio 2013. Versión Online.

Distribución de los terrenos eriazos

El fisco maneja el 21% del *stock* de este suelo.

- Área urbanizada Límite urbano
- Sitios eriazos ■ Sitios eriazos fiscales
- Expansión residencial

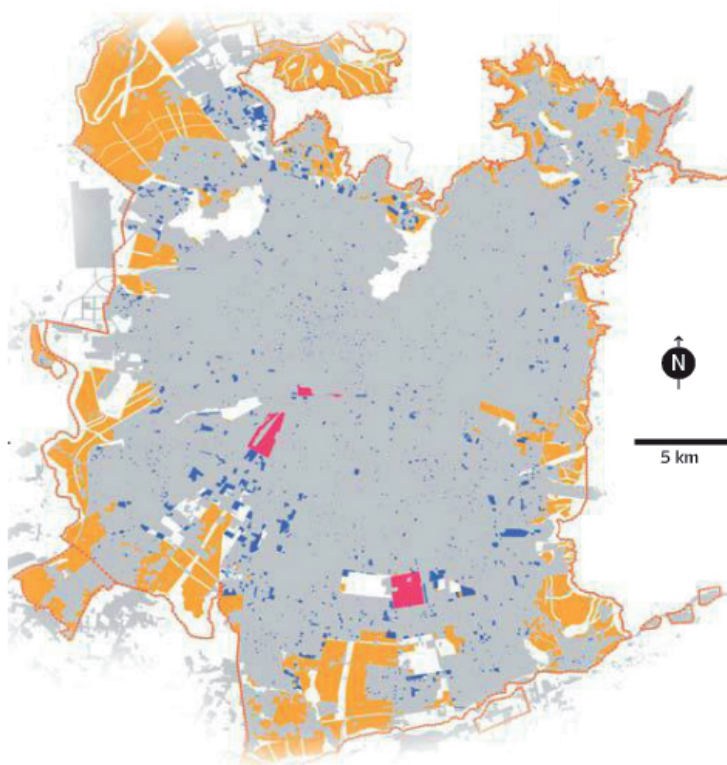


Tabla N° 4 Distribución de terrenos eriazos en Santiago

Fuente: Diario EL MERCURIO, publicación 4 de Abril de 2015, página B-3

La escasez de terrenos ha sido uno de los argumentos del sector inmobiliario para explicar el incremento de los precios de las viviendas en los últimos años. La incidencia del suelo puede representar hasta el 35% del valor de una vivienda, observándose los mayores impactos en el sector oriente, según las estimaciones de empresas del rubro.

Según el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) la cantidad de sitios eriazos que quedan en la capital "es bastante baja y cuando queda un horizonte muy estrecho, los precios empiezan a subir".

Según inmobiliarios, el suelo disponible se agotaría en cuatro años.

Más allá de entrar en temas polémicos por diferencias de opinión sobre el real estado de la oferta y demanda del área inmobiliaria en el centro, se puede reconocer que sí sería factible y continuaría el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Santiago Centro y el paño de comunas centrales.

Entonces, ¿Cómo se podría mejorar la inversión en proyectos en el paño del Centro de Santiago para un resultado más ajustable a las necesidades de los clientes y que en paralelo no disminuya los objetivos económicos de las empresas inmobiliarias?

Es por esta razón que esta tesis presenta la posibilidad de ofrecer un sistema de inversión factible de solucionar temáticas relacionadas con la vivienda y el trabajo que considere las necesidades reales y visibles de la calidad de vida de la gente, sobre todo aquellos sectores más desfavorecidos que no pueden solventar el aumento de los precios, por lo que terminan siendo desplazados hacia comunas periféricas de la ciudad, alejados de centros de servicios, núcleos comerciales y cercanías a los puestos de trabajo.

4.2 Casos

4.2.1 Casos de proyectos “Home Office” en Santiago

El modelo “Home Office” que se aplica a la actual oferta inmobiliaria no existe propiamente tal en Santiago Centro, no obstante, se han desarrollado proyectos que buscan suplir esta necesidad, ya sea con oficinas anexas, talleres u otros separados de la vivienda. Los proyectos que se encontraron en la capital, tienen mayor aplicación en comunas de sectores más acomodados, debido a mejoras a la inversión, precios más altos de venta y requerimientos que van más allá de una mera implementación mínima o zona dentro del departamento, como es el caso general dentro de los ejemplos, aplicaciones y proyectos inmobiliarios dentro de Santiago Centro, sino que aplica a definiciones físicas como puede ser habitaciones exclusivas dentro del hogar, talleres, zonas de esparcimiento o incluso recintos arrendables dentro del edificio habitacional para uso de oficina exclusiva.

“Edificio Paseo Barrio Lastarria”	
Comuna:	Santiago Centro
Dirección:	José Victorino Lastarria N°58-82
Programa del Edificio y atributos:	Studio / 1D-1B / 1D-1B+T / 2D-2B / 3D- 2B, áreas verdes, estacionamientos
Número de unidades:	160 departamentos + 7 locales comerciales
Número de pisos:	7 Pisos
Inmobiliaria:	Lastarria S.A
Tipología:	Departamentos + Locales Comerciales
Superficies Útiles:	Desde 28,8 m2 a 75,0 m2
Valor UF/m2:	UF/m2 33,6 departamentos
Fuente:	http://edificiospaseobarriolastarria.cl/ http://www.serinco.cl/detalles/barrio_lastarria/presenta0.htm
Descripción: Edificio con departamento más locales comerciales en la planta baja y un espacio público a través de un espacio interior en los accesos de comercio. En general se trata de departamentos pequeños, orientados a personas, parejas solas o a familias pequeñas. Existe bastante actividad con buenos restaurantes, salas de teatro, cine, centro cultural, iglesia, universidad, etc. También hay un gran número de oficinas y viviendas. Destaca su ubicación por su cercanía al centro de Santiago y Estación del metro.	
Característica Home Office: Si bien no corresponde a un proyecto común de oficina al interior de la vivienda o en algún piso dentro del edificio, el edificio se desarrolla como edificio mixto de departamentos y locales comerciales que puede considerarse como lugar de trabajo conectado a la vivienda.	

“Edificio Hamlet”

Comuna:	Las Condes
Dirección:	Hamlet N° 4181-4185-4205 y Gioconda N° 4222; El Golf
Programa del Edificio y atributos:	Departamentos de 2, 3 y 4 dormitorios, con 2, 3 y 4 baños, Bodegas, Estacionamientos, sala de uso múltiple, gimnasio, Talleres con baños comunes, estacionamiento de bicicletas y jardines.
Número de unidades:	52 departamentos + 10 Talleres
Número de pisos:	12 pisos
Inmobiliaria:	Arauco Inmobiliaria
Tipología:	Departamentos + Talleres independientes
Superficies Útiles:	De 112 a 226 m ²
Valor UF/m²:	UF/m ² 76,2
Fuente:	www.araucoi.cl

Descripción: El sector inmediato en que se desarrolla el proyecto, es un barrio residencial y consolidado, en cuyo entorno inmediato se encuentran, viviendas aisladas de cierta antigüedad y edificios de altura más recientes, todos de muy buen nivel. El segmento objetivo al cual están destinados los proyectos de este sector, es mayoritariamente de clase medio-alta, en especial matrimonios profesionales con o sin hijos y jóvenes ejecutivos con independencia económica.

Característica Home Office: Posibilidad de arriendo de recintos de Taller/Oficinas en primer piso.

“Edificio Málaga”

Comuna:	Las Condes
Dirección:	Málaga N° 79
Programa del Edificio y atributos:	Departamentos de 1D1B – 2D2B, oficinas, bodegas, estacionamientos.
Número de unidades:	206 Departamentos + 53 Oficinas
Número de pisos:	17 pisos
Inmobiliaria:	Inmobiliaria y constructora Málaga Apoquindo S.A.
Tipología:	Edificio de uso mixto: residencial y oficinas
Superficies Útiles:	De 38,66 a 74,3 m ² en departamentos
Valor UF/m²:	UF/m ² 87
Fuente:	http://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/las-condes-metropolitana/5875-malaga-79-nva

Descripción: El proyecto se ubica en calle Málaga cercano a Av. Apoquindo en el sector de Alcántara, se encuentra a menos de 300 mts. de las estaciones del metro Alcántara y Escuela Militar. Corresponde a un sector de carácter mixto, con mayor presencia de un uso comercial y de equipamiento hacia los ejes principales y residencial hacia el interior de las manzanas

Característica Home- Office: El edificio cuenta con 53 oficinas al interior del edificio con superficies de entre 25 y 102 m² para venta

“Edificio SunCity 3”	
Comuna:	Viña del Mar
Dirección:	Quillota N° 235
Programa del Edificio y atributos:	Departamentos de 2D2B – 3D2B, Dúplex, Oficinas, Quinchos, Sala de correspondencia.
Número de unidades:	Sin Información
Número de pisos:	Sin Información
Inmobiliaria:	PAZ CORP S.A
Tipología:	Edificio de uso mixto: residencial y oficinas
Superficies Útiles:	69,07 m ² Departamentos.
Valor UF/m2:	Sin Información
Fuente:	https://www.paz.cl/ http://www.zoominmobiliario.com/ficha_proyecto.php?id=1385
Descripción: Ubicado en Quillota esquina Av. Valparaíso. Cercano a bancos, colegios, supermercados, estación de Metro Viña del Mar. Se encuentra inmerso en un sector céntrico y de gran desarrollo	
Característica Home- Office: Contempla un mix de departamentos y oficinas en la planta del 2 piso, con accesos independientes.	

Cabe destacar que en la oferta actual, se puede encontrar una gran cantidad de proyectos que consideran el concepto “Home Office”, el cual corresponde generalmente a mobiliario ubicado dentro de la distribución del departamento, destinado como zona laboral interrumpida por los flujos tradicionales de la vivienda y no aplicándose a resolver criterios básicos para el trabajo a desarrollar desde la casa (con dimensiones no superiores a 1 m2)

Si bien este “concepto” no compite con la propuesta (dado que no corresponde al real modelo de Home Office), a continuación se señalan algunos proyectos de la oferta actual en la Zona Centro de Santiago.



EDIFICIO SANTO DOMINGO
Santo Domingo N° 1457
Home Office en modelo 2D+1B

EDIFICIO 2 SANTO DOMINGO
Santo Domingo N° 1470
Home Office en modelo 2D y 3D

EDIFICIO EQUINOXIO
San Diego / Eleuterio Ramirez
Home Office en modelo 2D +1B

EDIFICIO CITY GO
Marin / Fray Camilo Henríquez
Home Office en modelo 1D, 2D, 3D

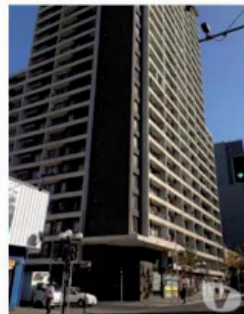


EDIFICIO JARDINES DE OLIVARES
Padre Miguel de Olivares N° 1428
Home Office en modelo 2D+2B y 3D+2B

EDIFICIO NUEVO CONDOR
Condor N° 1106
Home Office en modelo 1D+1B

EDIFICIO ALTO SAN ISIDRO
San Isidro N° 234
Home Office en modelo 2D+2B

EDIFICIO LIRA PLAZA II
Lira N° 526
Home Office en modelo 3D-2B



MAPA DE UBICACION OTROS PROYECTOS INMOBILIARIOS

Fuente: Elaboración propia



Planta Departamento 2D + 2B Edificio Equinoxio



Planta 1D+1B+HO Edificio Santo Domingo 1457



Planta 2D+2B+HO Edificio Alto San Isidro

4.2.3 Otros proyectos para “Home Office” en Santiago

El teletrabajo no sólo es un concepto que considera trabajar desde el hogar, como se aplica al término “Home Office”, sino que existen otros modelos de trabajo externo a las oficinas o empresas tradicionales, como trabajar en recintos informales fuera del hogar (ciber cafés), recintos en conjunto con otros profesionales, el pago de infraestructura a modo de arriendo mensual o temporal. Algunos de los principales ejemplos son:

Oficina Co-working: Corresponde a un espacio físico donde todos participan como una comunidad, donde todos trabajan en el mismo espacio. Es usual que se desarrollen reuniones para fomentar el vínculo y apoyo entre los profesionales que participan en este estilo de oficinas.

Oficina Compartida: Se ofrecen puestos de trabajo a profesionales a cambio de una cuota fija, se les otorga las comodidades y necesidades propias de una oficina: internet, salas de reuniones, buena ubicación geográfica, etc. Cada profesional actúa bajo sus necesidades y no necesariamente existe vinculación entre los participantes, como ocurre en un modelo co-working.

Renta de oficinas: Similar a las oficinas compartidas, pero donde se arriendan oficinas individuales (sin compartir escritorio con otros profesionales) y se comparten las áreas comunes, secretaría, salas de reuniones, etc.

Oficina Virtual: Corresponden a empresas que ofrecen servicio para poder entregar direcciones comerciales y tributarias a aquellas empresas que no cuentan con un espacio físico, dándoles la posibilidad además de arrendarles espacios de trabajo, salas de reunión por horas y otros servicios complementarios como acceso a internet, recepción de correo y encomiendas. Algunas empresas con más de una sede incluyen la opción de poder arrendar recintos en el área que lo necesiten y no necesariamente donde tengan inscrito la empresa como dirección comercial, ampliando las posibilidades de uso de los servicios, como el poder optar al uso de sala de reuniones en otras sedes, además de la correspondiente a su dirección comercial contratada con la oficina virtual.

Estos modelos son aquellos que más aumento han tenido en la Ciudad de Santiago, corresponden a la principal alternativa al modelo Home Office debido a su masificación y cobertura. Si bien cubren necesidades de infraestructura para freelances, trabajadores remotos o independientes, corresponden a servicios ofrecidos a distancia del núcleo familiar y pueden entenderse como centros de trabajo similares a oficinas o empresas tradicionales.

A. Centro Movistar Innova ²²

Oficina Co-working

Av. Providencia N° 229, Providencia

El Centro Innova tiene tres pisos y más de 1500 m² que cuenta con más de 200 estaciones de trabajo colaborativas, donde permite a emprendedores conocerse, compartir ideas en torno a la innovación y el emprendimiento. Centro Movistar Innova corresponde a una alianza entre Movistar y el Programa de Gobierno Start-Up Chile de Corfo

B. Smartoff ²³

Oficina Virtual

Av. Nueva Providencia N° 1881, Providencia

La oficina virtual ofrece dirección tributaria y comercial para aquellas empresas que no cuentan con oficina física propia. Los planes pueden incluir desde arriendo de espacios físicos por hora, arriendo de salas de reunión, uso de secretaria, recepción de encomiendas, cartas, entre otros.

C. Andes Business Center ²⁴

Oficina Amoblada

La Concepción 191, Providencia

Arriendo de oficinas amobladas completamente equipadas, Salas de reunión por horas, medio día y días completo, Servicio de telefonía y recepcionista. Valores varía por la ubicación y la cantidad de servicios complementarios

D. People Marketing Group ²⁵

Oficina Co-working

Padre Mariano 236, of. 102, Providencia

People Marketing Group es una empresa dedicada al Marketing, Publicidad y Diseño donde no existe un jefe directo, sino que los profesionales que aquí trabajan traen sus propios proyectos y arriendan su

²² Fuente: <https://www.fayerwayer.com/2011/08/chile-movistar-instala-su-urban-station-oficina-para-trabajadores-moviles-en-antigua-casa-de-cristal/>

²³ Fuente: <http://www.smartoff.cl/>

²⁴ Fuente: <http://andescenter.cl/>

²⁵ Fuente: www.people.cl/

centro de trabajo, comparten servicio de secretaria, salas de reuniones y el nombre de la agrupación, pero como profesionales independientes.

4.2.4 Referentes Internacionales para “Home Office”

Actualmente en Santiago se establece el modelo “Home Office” como trabajar fuera del lugar tradicional de trabajo, desarrollándose oficinas con modelos compartidos o co-working, facilitando necesidades de servicios e infraestructura como lo hacen las oficinas virtuales.

En general, no existen criterios que incluyan la relación con la familia y la diferenciación de actividades de manera correcta y que no interfiera ambos modelos (casa – oficina).

En el extranjero es posible reconocer algunos conceptos más ampliados del “Home Office” que involucren la vivienda y el hogar dentro del trabajo, no como un lugar independiente sino desarrollando proyectos con sistemas mixtos.

A. Soho Pomodoro City Complex ²⁶

Departamentos Home Office–Duplex, Yakarta, Indonesia

El proyecto “Pomodoro City” corresponde a un complejo de departamentos que cuenta con Hotel, galerías comerciales y áreas verdes ubicado en una zona estratégica cercano al aeropuerto, carreteras y autopistas, por lo tanto, con buena conexión al resto de la ciudad y zonas comerciales.

Dentro del complejo se ubica el “SOHO - Small Office Home Office”, un edificio con concepto de casa oficina correspondiendo a apartamentos dúplex de uso mixto

B. Soho Project ²⁷

Small Office, Yakarta, Indonesia

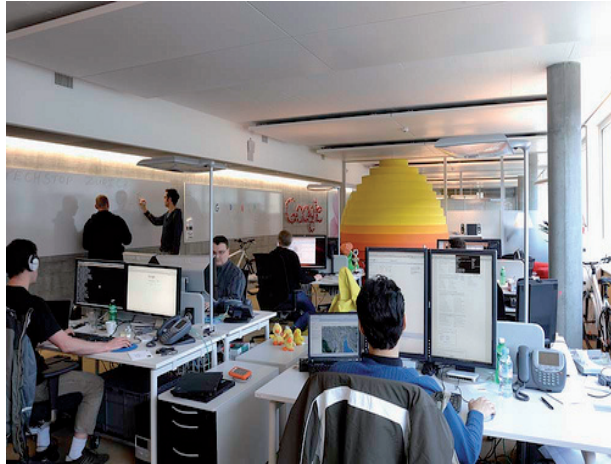
El proyecto considera la incorporación de una oficina a una vivienda residencial a través de conceptos de: visibilidad, calidez, espacios abiertos y conexión a la vivienda a través del jardín, concebido como espacio de relajación.

²⁶ Fuente: <http://www.sohopodomorocity.com/soho/>

²⁷ Fuente: <http://www.architecturenewsplus.com/projects/2581>

C. Boathouse Home Office ²⁸*Home Office, Aberdeen, Hong Kong*

Corresponde a un proyecto desarrollado en un edificio residencial ubicado en la localidad de Aberdeen en respuesta a la creciente tendencia de trabajar desde la casa. El diseño considera la modificación de un departamento existente desde un departamento de tres dormitorios a un estudio abierto, desarrollando grandes ventanas panorámicas a la ciudad y al mar.

**D. Google EMEA Engineering Hub** ²⁹*Co-working, Home Office, Zurich, Suiza*

La Compañía Google desarrolla este edificio con ideas de inspiración, energía y motivaciones para los trabajadores a través de un desarrollo mixto de viviendas, actividades, módulos de trabajo y servicios recibiendo a más de 800 personas en más de 12.000 m2 construidos, haciendo importancia de la persona y el mantenimiento de un ambiente de pequeña empresa a lo largo del crecimiento de la empresa.

Incluye zonas de trabajo grupal de 4-6 personas, zonas de trabajo asiladas para trabajadores que necesiten trabajar de manera individual, al igual que diferentes ambientaciones según requerimientos y necesidad del trabajador (al aire libre, zonas de descanso, zonas de esparcimiento, etc.) para fomentar la creatividad e innovación en todo momento.



Imágenes del Google EMEA Engineering Hub. Zonas de estudio, áreas de trabajo, zonas de esparcimiento y recreación. Imágenes de: google.cl/imagenes

²⁸ Fuente: <http://www.archdaily.com/491935/boathouse-home-office-bean-buro>

²⁹ Fuente: <http://www.archdaily.com/41400/google-emea-engineering-hub-camezind-evolution>

4.3 Síntesis

En general, la gran mayoría diseños y tipologías de departamentos que incluyen el modelo Home Office en Santiago Centro, corresponden a anexos o sectores incluidos dentro de la vivienda o en otro piso, sin mayor diseño o incorporación de conceptos acordes al funcionamiento y requerimientos para trabajar en o desde la casa.

De los proyectos similares en otras comunas, algunos más desarrollados dentro del concepto de oficinas en la casa, no se aprecia un concepto de fomentar el desarrollo con la familia o diferenciación de zonas de trabajo, los cuales si pueden apreciarse en otros proyectos en el extranjero donde existen incluso edificios completos que desarrollan este concepto de manera completa.

A partir del estudio de referentes y requerimientos del público objetivo es posible establecer la definición y característica del Home Office que se requiere proyectar para el correcto desarrollo de propuesta, los cuales son los siguientes:

Accesibilidad: Su ubicación estratégica debe estar cercana a los sistemas de transporte público (metro, vías con acceso a paraderos del transantiago, cercano a conexiones a autopistas urbanas, entre otros) y a zonas comerciales, idealmente cercano a ejes relevantes del funcionamiento de la ciudad de Santiago.

Programa del edificio y atributos: El diseño del proyecto debe poder establecer los límites de lo que corresponde al área de la vivienda y el sector del trabajo, ambos deben poder funcionar de manera independiente

Flexibilidad: Departamentos Dúplex o estilo Mariposa: Vivienda y zona de oficina como modelo mixto, adaptable a los usos, al tiempo y a las características de la familia y/o tipo de trabajo.

Servicios: Acceso a zonas comerciales, centros de impresión y ploteo, estacionamientos, etc.

El modelo Home Office pretende desarrollar el trabajo profesional en diferentes ambientes y **compartir la infraestructura en un entorno**

familiar. La oficina en casa o Home Office es un concepto de modelo de negocio ampliamente adoptado en el extranjero debido a la globalización de la economía y el aumento de la externalización de servicios y trabajos, favorecidos principalmente por los nuevos medios tecnológicos como internet o computadores portátiles, cambiando incluso el perfil del empleo y lugar de trabajo.

En Chile, es factible aplicar un modelo Home Office principalmente a **profesionales independientes y carreras afines con este sistema laboral**, por lo que es importante el diseñar un ambiente de trabajo incluso aunque se trate de estar dentro de la casa, que permita evitar distracciones y pérdida de productividad y no ser afectado en sus horas de trabajo.

Dentro de las principales ventajas es la **comodidad y ubicación del modelo de vivienda**. Dependiendo del tipo de trabajo, es importante que el profesional pueda trabajar concentrado, en solitario, ahorrando alquiler, energía, teléfono y traslados, ya que puede estar en contacto directo con los compañeros de trabajo (si corresponde) o con los clientes a los cuales necesita mantenerse comunicado. Es importante no perder el foco en el trabajo que realiza, dependerá del nivel de organización del profesional.

Finalmente, para definir la **ubicación geográfica** del modelo Home Office a presentar, se deberá cumplir con los criterios establecidos de **accesibilidad, conexión a servicios y centros comerciales junto con una propuesta de diseño en términos de flexibilidad como espacios útiles**, todo dentro de un proyecto factible de desarrollar tanto en términos de factibilidad de inversión y desarrollo.



5. LOCALIZACIÓN: SANTIAGO CENTRO

Santiago Centro y las comunas centrales de la Ciudad de Santiago han sido uno de los principales focos de la capital en los que ha aumentado la densidad, verticalidad y desarrollo en los últimos años, impulsado principalmente por el subsidio de renovación urbana que a principios de los años 90 comenzó a cambiar la imagen del centro que se conoce actualmente, correspondiendo en la actualidad a un subsidio que hoy asciende a UF 200 (más de \$ 4.800.000) y permite la compra de viviendas hasta UF 2.000.

La comuna de Santiago constituye el núcleo de la ciudad tanto desde ámbitos laborales, comerciales, empresariales como políticos, culturales y de transporte. En esta comuna se ubica la Plaza de Armas, Palacio de Gobierno, Biblioteca Nacional y los principales Museos de Arte. La Constitución de la República de 1810, al designar a Santiago como su Capital y centro de funciones políticas y administrativas, establece los "límites de Ciudad" y constituye los "Bordes de Centro", definiendo por primera vez una periferia preferentemente residencial, un centro de creciente densidad y complejidad funcional que ha funcionado hasta el día de hoy.³⁰

El centro de la comuna se caracteriza por la potente actividad comercial, negocios, servicios y equipamientos que aplican tanto para los habitantes de la comuna como la población flotante, transformándose año tras año en un centro de mayor concentración de actividades y servicios, favoreciendo el cambio de uso, nuevas edificaciones habitacionales y poco a poco, deterioro de barrios

tradicionales.

Santiago Centro, según el último censo, pasó de 214.159 habitantes en 2002 a 308.027 convirtiéndose en la comuna con más habitantes nuevos del país (aumento de 93 mil personas)³¹ producido por el traslado. La transformación que ha sufrido el centro de la Capital del país significó un cambio no sólo en el ámbito urbano y mayor densificación, sino que también una modificación en sectores sociales, aumento de tráfico, nuevos núcleos comerciales y modificaciones respecto a la renovación que se desarrolló en Santiago Centro, donde muchos propietarios originales debieron (o decidieron) reubicarse en otras comunas más alejadas del centro de Santiago

En la actualidad, las viviendas en Santiago Centro están ocupadas principalmente por profesionales y arrendatarios. Hoy la propiedad que prima en el centro son los departamentos en arriendo (38.781 arrendatarios versus 24.314 propietarios, según cifras del 2012)³² correspondiendo a una de las comunas más requeridas a la hora de buscar un hogar.

Las comunas que bordean Santiago Centro han sufrido en los últimos años un fuerte aumento de inversión, relacionado con las modificaciones a las normativas actuales que han controlado y limitado algunos sectores para inversión inmobiliaria, expandiéndose de esa forma hacia las otras comunas más cercanas al centro de la capital para el desarrollo de viviendas de 1 o 2 dormitorios que no excedan los UF 2.000.

5.1 Análisis Normativa Plan Regulador Comunal de Santiago

Las últimas modificaciones al Plan Regulador Comunal de Santiago implicaron no solo modificaciones a normativas específicas de construcción como densidad, tamaños prediales mínimos o aplicación de rasantes, sino también modificaciones a seccionales, alturas permitidas y, principalmente, valores como condiciones barriales.

El actual perfil de la comuna de Santiago y la protección al patrimonio existente se enfrenta a la

presión inmobiliaria de la construcción de nuevas viviendas, como resultado de la renovación urbana, en donde las primeras modificaciones por presiones sociales para resguardar, por ejemplo, el barrio Yungay y las alturas del barrio Matta Sur en que, por ejemplo, antes de las modificaciones de 2013 respecto a restringir las alturas entre 9 y 12 pisos, la oferta inmobiliaria de viviendas nuevas en Santiago se pasó de 4.345 en 2011 a 3.624 en 2014³³.

30 Historia de la Comuna – Municipalidad de Santiago. <http://www.municipalidaddesantiago.cl/>

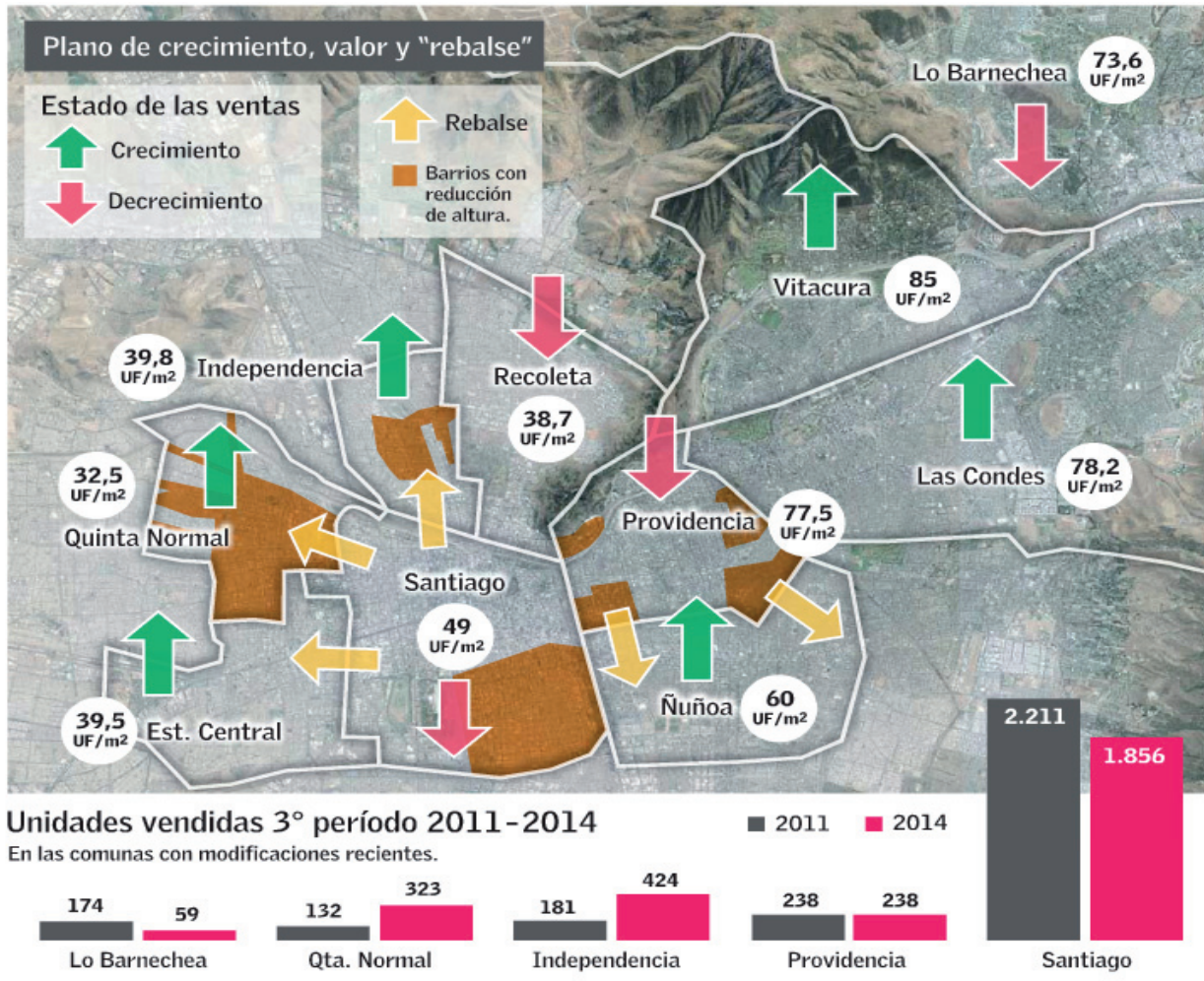
31 Noticia La Tercera: 31 de Agosto año 2012 -

32 Estudio Centro de Políticas Públicas UC, publicación Diario el Mercurio. 27 de Julio año 2014, C12.

33 Noticia. Publicación Diario El Mercurio, 5 de Abril 2015, Nacional página 11.

“Modificaciones en planes reguladores de Santiago y Providencia redujeron venta de viviendas”

Fuente: El Mercurio, 5 de Abril 2015, Nacional página 11.



El sector de Santa Isabel, a partir de las restricciones que se efectuaron en el barrio Yungay, sufrió un cambio en condiciones de altura, constructibilidad y densidad con el Plan Regulador de Santiago de 1990 que incentivaron y concentraron una inversión inmobiliaria generándose una intensidad en nuevos proyectos de altura, llegando incluso a los 31 pisos de altura entre el año 2000 y 2012, fecha en que se modificó la normativa en dicha zona.³⁴

Las últimas modificaciones al Plan Regulador y la Ordenanza Local de Santiago tienen relación a la Ley N° 20.791 a través del Decreto N° 2450 publicado el día 13 de Agosto de 2015, que asignó normas urbanísticas a predios que les expiró la declaratoria de utilidad pública para vías locales, de servicio, áreas verdes comunales, vías colectoras

comunales, terrenos destinados a vialidad y áreas verdes Metropolitanas e Intercomunales. En la comuna de Santiago Centro, existen diversas calles y avenidas que corresponden a ejes importantes y vías intercomunales dentro de la ciudad, para los cuales se han establecido nuevas normas urbanísticas, cambios en zonificaciones y desafectaciones de utilidad pública.

Los próximos cambios al Plan Regulador Comunal de Santiago, modificación complementaria, que se plantean desde el inicio del proyecto de modificación, este año 2015, corresponden principalmente a normar balcones y pisos en volado, normas de cierre para casas abandonadas, sitios eriazos y la declaración de nuevos inmuebles de Conservación Histórica.

34 López Morales, Ernesto. Arriagada Luco, Camilo. Meza, Daniel. Gaic, Ivo. "Primera Encuesta Metropolitana a residentes de barrios en renovación urbana en el Gran Santiago: Hacia una medición integral de efectos socio-espaciales de la renovación y el Mercado Inmobiliario", Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Septiembre 2013.

Tabla N° 5 Principales modificaciones normativas de Plan Regulador y Ordenanza Local de Santiago
Elaboración propia a partir de información entregada por Observatorio Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Decret. / Resolución	Publicación D.O	Características
Resolución N° 53	04/01/1996	Aprueba modificación del Plano y la Ordenanza Local del Plan Regulador de Santiago. Nuevos tramos y puntos de límites comunales.
Resolución N° 33	24/11/1997	(Modificación) Se rectifica línea oficial de edificación en calle Baquedano, entre Catedral y Martínez de Rozas.
Resolución N° 10	24/04/1998	(Modificación) Desafectación de área verde sector Villa Frei
Resolución N° 38	27/03/2000	(Modificación) sector comprendido por las Avdas: Isabel Riquelme, Bascañán Guerrero, Carlos Valdovinos y Línea de Ferrocarril L. Sur
Resolución N° 26 y 27	12/08/2000	(Modificación) Línea oficial de Avenida Libertador B. O'Higgins y ancho entre líneas oficiales de calle Yungay entre Cueto y Bulnes.
Decreto N° 7	02/06/2001	Actualiza y reemplaza texto completo de Ordenanza N° 47 respecto a Usos de Sitios no Edificados y recintos como playas de estacionamientos
Decreto N° 101	07/08/2012	Líneas oficiales y áreas verdes diversas calles y avenidas
Decreto N° 2721	12/08/2010	(Modificación) Establece normas urbanísticas mediante la asignación de zonas del Plan Regulador Comunal a predios afectos a Declaratoria de Utilidad Pública
Decreto N° 1371	29/08/2011	Se promulga acuerdo que aprueba plano seccional del Barrio Cívico – Eje Bulnes

5.2 Análisis comunal y localización de propuesta

El índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) del año 2015, desarrollado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica y la Cámara Chilena de la Construcción³⁵, evalúa diferentes dimensiones, desarrolladas a partir de la Encuesta Casen 2013, correspondiendo a: Condición Laboral, Ambiente de Negocios, Condiciones Socio-Culturales, Conectividad y Movilidad, Salud, Medio Ambiente, Vivienda y Entorno.

Dentro del análisis, las comunas de la ciudad de Santiago con mejores índices de Calidad de Vida Urbana ubicadas corresponden a Las Condes, Vitacura, Providencia, Lo Barnechea, La Reina, Ñuñoa, ubicándose la comuna de Santiago Centro en el ranking 26 de Chile.

Esta comuna es una de las que más posee índice de condición laboral (CL), 79 puntos de 100, siendo el promedio nacional de 59,2.³⁶

5.2.1. Situación Inmobiliaria

La situación inmobiliaria en comuna de Santiago, a partir de la renovación urbana de la población y densificación de zonas residenciales, ha mantenido,

en promedio un alza variable durante los últimos años.

En Santiago centro, el precio promedio de las viviendas de 1 dormitorio subió 15% en los últimos dos años, al pasar de UF/m² 44,1 a UF/m² 50,6, mientras que en Ñuñoa el salto fue de un 29%, de UF/m² 50,8 a UF/m² 65,6. Sin embargo, el alza más importante en la Región Metropolitana se registró en Providencia, con un aumento de UF/m² 54,4 a UF/m² 75,8, es decir, de un 39%.³⁷

El primer trimestre del pasado año 2015, según la Cámara Chilena de la Construcción, la comuna de Independencia, Estación Central y San Miguel fueron las comunas que más aumentaron su participación en la venta de departamentos respecto al mismo período del año 2014. Existe una coincidencia debido a su normativa menos estricta en relación a Santiago Centro o por su directa conexión con el centro de Santiago, ya que la comuna de Estación Central se rige por el Plan Regulador Metropolitano y no cuenta con un plan comunal que restrinja la densidad, siendo un sector con mayor atracción a las empresas inmobiliarias.³⁸

³⁵ Informe Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) descarga: http://www.estudiosurbanos.uc.cl/images/noticias-actividades/2015/Mayo_2015/PPT_ICVU_2015_Conferencia.pdf

³⁶ Idem

³⁷ El Mercurio. Economía y Negocios. Sábado 21 de Febrero de 2015, versión web.

³⁸ Idem

Tabla N° 6 Evolución Valores UF Departamentos Nuevos (2005 – Marzo 2015)

GFK Adimark, Presentación a CHCC "Visión Histórica Mercado Inmobiliario Gran Santiago", Área de Estudios Territoriales, 2015.

DOR	M2	COMUNA	1T05	1T06	1T07	1T09	1T10	1T11	1T12	1T13	1T14	1T15	DIF 2005/15
1	<50	Las Condes	1.891	1.900	2.015	2.012	2.377	2.438	2.841	2.838	3.544	3.894	106%
		Nuñoa	1.293	1.407	1.435	1.455	1.471	1.486	1.676	2.005	2.369	2.603	101%
		Providencia	1.716	1.770	1.812	1.945	2.066	2.164	2.502	2.415	3.920	3.966	131%
		San Miguel	1.001	1.057	1.093	1.166	1.253	1.310	1.263	1.374	1.534	1.670	67%
		Santiago	1.043	1.074	1.121	1.140	1.181	1.231	1.231	1.377	1.668	1.857	78%
DOR	M2	COMUNA	1T05	1T06	1T07	1T09	1T10	1T11	1T12	1T13	1T14	1T15	DIF 2005/15
2	50-75	Las Condes	2.770	2.922	2.938	2.921	3.378	3.685	4.024	4.545	5.190	6.228	125%
		Nuñoa	2.191	2.298	2.363	2.355	2.405	2.482	2.819	3.171	3.644	4.139	89%
		Providencia	2.619	2.745	2.838	3.042	3.212	3.319	3.593	3.895	4.702	5.933	127%
		San Miguel	1.699	1.804	1.897	1.898	1.840	1.931	1.972	2.184	2.407	2.590	52%
		Santiago	1.725	1.741	1.826	1.862	1.874	1.915	1.949	2.148	2.551	2.871	66%

Tabla N° 7 Ranking Comunas según Número de Departamentos - Permisos Aprobados – Año 2014

GFK Adimark, Presentación a CHCC "Visión Histórica Mercado Inmobiliario Gran Santiago", Área de Estudios Territoriales, 2015.

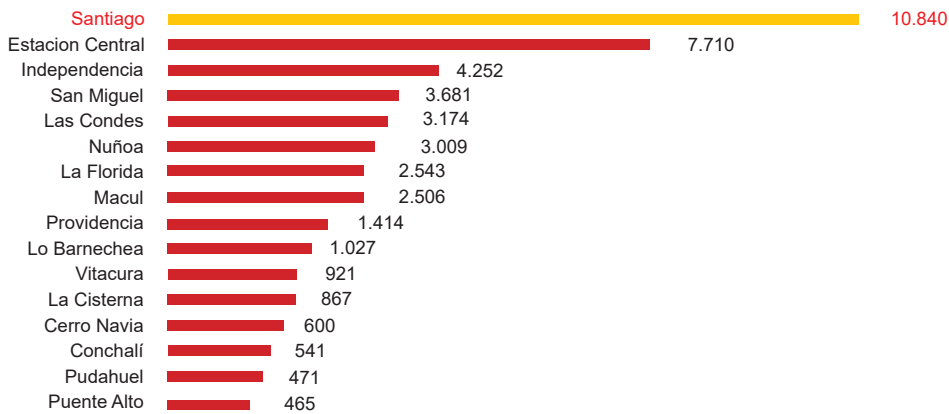


Tabla N° 8 Venta de Departamentos por comuna / Participación anual promedio Enero - Junio

Informe de Actividad Junio 2015, Mercado Inmobiliario Nacional y Gran Santiago. Presentación Cámara Chilena de la Construcción.

COMUNA	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ESTADO
Santiago Centro	38%	32%	39%	37%	33%	24%	18%	Disminución
Estación Central	6%	1%	3%	6%	6%	10%	13%	Aumento
San Miguel	4%	2%	5%	5%	6%	7%	12%	Aumento
Independencia	4%	4%	5%	3%	2%	6%	10%	Aumento
Nuñoa / La Reina	10%	14%	8%	8%	17%	11%	8%	Disminución
Las Condes	6%	9%	9%	11%	7%	6%	6%	Se mantiene
Macul	46%	2%	3%	3%	3%	4%	6%	Aumento
Providencia	5%	5%	2%	3%	3%	4%	5%	Aumento
Vitacura	1%	3%	2%	1%	1%	2%	3%	Se mantiene
Lo Barnechea	1%	1%	1%	3%	3%	1%	1%	Se mantiene

Tabla N° 9 Valor promedio precio arriendo m2 por comuna

Fuente: Capitalizarme.com, a partir de valores publicados en plataforma virtual goplacit.com de arriendos y ventas en Santiago

Promedio precio arriendo m2 por comuna



Las Condes UF/m2 0,36
Providencia UF/m2 0,33
Vitacura UF/m2 0,33
Lo Barnechea UF/m2 0,33
Ñuñoa UF/m2 0,29
Santiago UF/m2 0,28
La Reina UF/m2 0,26
Macul UF/m2 0,23
San Miguel UF/m2 0,23
Quinta Normal UF/m2 0,21
Estación Central UF/m2 0,20

5.2.2. Arriendos en Santiago Centro

El Portal Inmobiliario, una de las plataformas de información más conocidas de venta y arriendo de todo tipo de propiedades en Chile, publicó en Julio de 2015 el informe Trimestral donde establece análisis y resultados a partir de los datos incluidos en su web, donde estableció que el valor del metro cuadrado de los departamentos en arriendo en Santiago Centro de 1 Dormitorio / 1 Baño se ubican en UF 0,28 el metro cuadrado promedio³⁹, correspondiendo a un aumento respecto al período anterior y sigue siendo mayor respecto a las comunas vecinas de Estación Central (UF 0,26), Independencia (UF 0,25) y San Miguel (UF 0,26).

La velocidad de venta de los actuales proyectos inmobiliarios en la comuna de Santiago, y el crecimiento de la oferta inmobiliaria, sigue siendo una de las principales comunas donde la gente quiere vivir. El arriendo de las propiedades de 1 dormitorio y 1 baño son los predominantes en esta comuna, correspondiendo a más del 60% de la oferta de arriendo en Santiago.⁴⁰

Según la web capitalizarme.com (ver tabla N° 9), el valor del precio de arriendo en la comuna de Santiago Centro corresponde a UF/m² 0,28, por lo que un departamento estándar de 50 m² alcanza un valor de 350.000 pesos.

El valor promedio de Santiago Centro se está asemejando cada vez más a comunas como Ñuñoa, superando incluso a comunas como La Reina y Huechuraba.

5.2.3. Factibilidad de adquisición de terrenos o paños

Si bien casi cerca del 60% de las propiedades que existen en Santiago Centro fueron desarrolladas después del año 2000⁴¹, muchas zonas aún tienen poca o baja renovación, ubicadas principalmente al sur de la Avenida Matta y en sectores donde la regulación no permiten mejores condiciones de edificación. No todos los sectores de Santiago Centro cumplen con criterios ideales para el desarrollo de este tipo de proyectos más allá de sus aspectos normativos, si no que debido principalmente a su conexión a vías y medios de transporte, dimensiones

prediales, valor del entorno, entre otros.

El subsidio de renovación urbana ha modificado con el paso de los años las condiciones para adquirir terrenos factibles para construcción de viviendas e inversión inmobiliaria debido al creciente aumento de proyectos inmobiliarios en las principales zonas, cercanas a las vías importantes y a núcleos comerciales y empresariales.

Si bien las empresas inmobiliarias han hablado que cada vez es más escaso el adquirir o encontrar un terreno factible de invertir en proyectos inmobiliarios, un 60% de los hogares residentes originales no han sido renovados⁴².

Por otro lado, aún existe un alto porcentaje de sitios eriazos dentro de la Región Metropolitana factibles para uso residencial mixto. A principios del año 2015 se realizó un catastro de terrenos urbanos a los cuales puede construirse vivienda, oficinas y comercio, desarrollado por la oficina de Urbanismo Atisba. En él se indica que de todos los sitios eriazos para uso residencial del Gran Santiago, correspondiendo a 1.151 há, un 49% del total disponible para proyectos residenciales, mixtos, Providencia es una de las comunas con menos suelo disponible (sólo 2,9 Há), continuándole Ñuñoa (8,5 ha) y Vitacura con 16,7 hectáreas.⁴³

Respecto a la comuna de Santiago centro y alrededores, esta comuna cuenta aún con 23,7 hectáreas eriazas para obras residenciales y comerciales, siendo mayoritariamente disponibles terrenos en zonas perimetrales como La Pintana, Puente Alto y Maipú.

Aún existen zonas dentro de la comuna de Santiago donde es posible encontrar viviendas originales que no han sido compradas y/o demolidas y/o fusionadas para el desarrollo de algún proyecto inmobiliario o similar, por lo cual es factible poder encontrar paños en los que puede desarrollarse el proyecto con modelo Home Office que cumpla con los requisitos pre-establecidos en esta tesis.

Es por eso, que se plantea hacer un estudio de paños de sectores dentro de la comuna de Santiago Centro para poder establecer el modelo de proyecto.

39 Portal Inmobiliario. <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialD=21790>

40 Portalinmobiliario.com

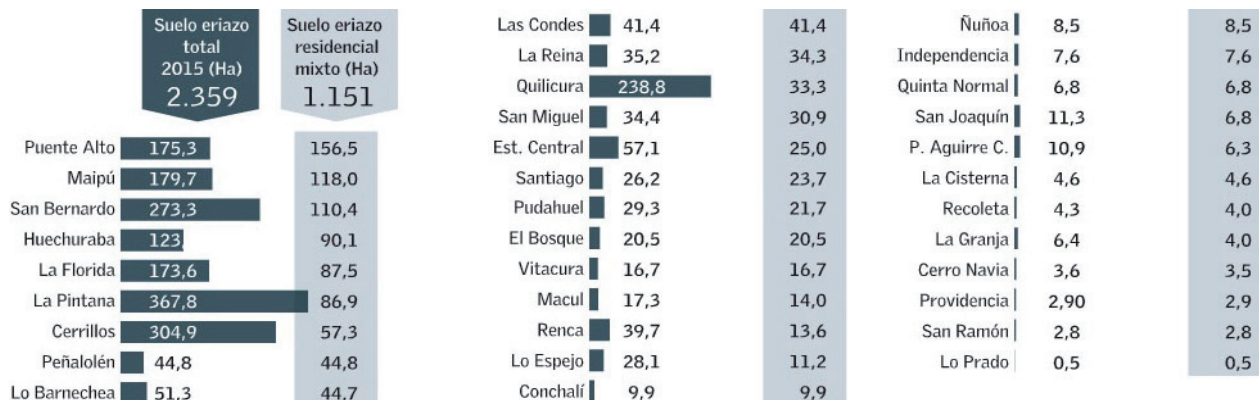
41 El Mercurio, Noticia 29 de Marzo de 2015, versión web.

42 López Morales, Ernesto. Arriagada Luco, Camilo. Meza, Daniel. Gaic, Ivo. "Primera Encuesta Metropolitana a residentes de barrios en renovación urbana en el Gran Santiago: Hacia una medición integral de efectos socio-espaciales de la renovación y el Mercado Inmobiliario", Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Septiembre 2013.

43 Noticia, 04 de Abril de 2015, Economía y Negocios <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=139151>

Tabla N° 10 Cuadro Sitios Eriazos para uso residencial mixto, Abril 2015

Fuente: Diario EL MERCURIO, publicación 4 de Abril de 2015, página B-3



5.2.4 Estudio de Paños para elección de terreno

La comuna de Santiago, a partir de su Ordenanza Local y su Plan Regulador Comunal, se divide en 7 zonas principales: ZONA A, ZONA B, ZONA D, ZONA E, ZONA F, ZONA G, ZONA H.

Según los diferentes sectores pueden predominar los usos residenciales, comerciales, industriales y/o áreas verdes, cultura y esparcimiento. El terreno escogido para el desarrollo del modelo Home Office debe cumplir con los prerequisites establecidos en este estudio, respecto a zonas y paños que se ajusten al mercado objetivo:

Cercanía a vías estructurantes, conexiones con transporte público y/o estaciones de metro, proximidad con zonas comerciales, servicios y principalmente, que pueda desarrollarse según la normativa aplicable a los terrenos. Es por esta razón que, si bien muchos sectores de la comuna de Santiago poseen terrenos factibles de desarrollo de proyectos residenciales, no cumplen con el perfil de barrio o sector para recibir este tipo de proyectos.

Sectores como el Barrio Franklin (zona E) corresponden a una zona principalmente comercial de talleres, comercio mayorista, bodegas y empresas menores, correspondiendo a un barrio de tradición, pero alejado de núcleos comerciales o laborales, estaciones de metro y barrios propiamente residenciales. Por otro lado, el sector de Barrio Yungay (zona D) es un sector tradicional y patrimonial de los barrios residenciales donde gran parte está catalogado dentro de una Zona Típica,

con normas y características bien establecidas y limitantes, correspondiendo a un barrio más cultural y residencial.

La Zona A (color azul) y la Zona B (color gris) del plano adjunto, se ubican cercanos a ejes como la calle Vicuña Mackenna, Santa Isabel, Autopista Norte-Sur, Bernardo O'Higgins (Alameda) y otros sectores del centro de Santiago, dentro de un gran paño en que la inversión inmobiliaria históricamente ha sido predominante por sus características y valores. Actualmente siguen existiendo sitios eriazos, estacionamientos en terrenos sin desarrollo y algunas casas abandonadas o "islas", que existen producto de los nuevos proyectos inmobiliarios desarrollados en los últimos años.

Hacia Santa Isabel y Portugal, la disponibilidad de comprar viviendas existentes y las normativas han potenciado la inversión inmobiliaria en el último período, priorizando su cercanía a las vías estructurantes, áreas verdes, acceso a estaciones de metro (línea 5).

Hacia el sector de Parque Ohiggins y Rondizzoni (Zona F, E, B) se encuentran zonas residenciales tradicionales de Santiago, como es el Barrio Biel, Barrio Matta y sectores del Parque Causiño, con normativa especial para su protección, además de sectores comerciales o civiles, como es el sector del Centro de Justicia en el límite con la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

ZONAS PLAN REGULADOR DE SANTIAGO

Fuente: Documentos Municipalidad de Santiago



5.3 Selección del Terreno

5.3.1 Criterios para selección de terreno

Los criterios de selección para la elección de la zona en la cual se emplazará el proyecto, se definen a continuación:

Criterio de selección de la zona

A. Ubicación y accesibilidad:

Cercanía al sector centro (comercio y servicios), acceso a calles y ejes principales, cercanía a estaciones de metro, acceso a locomoción pública, acceso y cercanía a áreas verdes comunales.

B. Entorno:

Dentro de zonas residenciales establecidas y/o en desarrollo y no dentro de zonas potencialmente

comerciales o industriales. Fomentar entornos homogéneos, perfiles de calles con veredas desarrolladas y/o en buen estado (no bordes ciegos o sin veredas).

C. Plan Regulador

Normativa que fomente el uso residencial y alturas que pueda hacer un estudio de constructibilidad factible y rentable.

Síntesis:

De los sectores del actual Plan Regulador de la comuna de Santiago Centro, se establece que la ZONA A y ZONA B (bordeando el centro de la comuna) cumplen con los criterios generales de selección de la zona: corresponden a sectores mayoritariamente residenciales, donde se fomenta

la altura y densidad habitacional (altura máxima de la edificación es en varios subsectores hasta 41.5 m), existiendo sectores especiales con posibilidades de aumento de constructibilidad.

Los principales ejes viales de estas zonas (Alameda, Autopista Norte-Sur, Santa Isabel, Vicuña Mackenna, Santa Rosa, entre otros) permiten una conexión con otras zonas de la comuna, sistema de transporte público y zonas comerciales.

De estas dos zonas generales, se seleccionarán 3 sectores a partir de criterios de selección, de los cuales se realizará el estudio de terrenos y paños factibles para el desarrollo del modelo Home Office.

Criterio de elección de sector

A. Ubicación y accesibilidad:

Cercanía al sector centro (comercio y servicios), acceso a calles y ejes principales, cercanía a estaciones de metro, acceso a locomoción pública, acceso y cercanía a áreas verdes comunales.

B. Entorno:

Dentro de zonas residenciales establecidas y/o en desarrollo y no dentro de zonas potencialmente comerciales o industriales. Fomentar entornos homogéneos, perfiles de calles con veredas desarrolladas y/o en buen estado.

C. Precio:

A partir de estudio de valor de terreno, considerar un sector donde el precio UF/m² no represente más de un 30% del valor de la inversión.

D. Plan Regulador:

Normativa que fomente el uso residencial y alturas que pueda hacer un estudio de constructibilidad factible y rentable.

E. Terreno:

Terrenos regulares y dimensiones ideales (formas rectangulares) que den a calles principales, evitando la salida hacia pasajes, calles sin salidas, vías interiores.

5.3.1 Sectores de Estudio

Sector 1: Barrio Lastarria / Plaza Baquedano / Parque Forestal / Centro

El Barrio Lastarria y el sector del Parque Forestal corresponden a una zona turística y de imagen

urbana característica, al ser un barrio tradicional e histórico de la comuna de Santiago.

Está ubicado en una zona con gran centralidad y accesibilidad que mantiene sus características originales de barrio residencial y conviviendo de forma armónica con otros usos de suelo. Actualmente está en proceso de renovación tanto en sus espacios públicos como su imagen, al incluir diversos monumentos nacionales característicos.

Sector 2: Paseo Bulnes / Manuel Rodríguez / Alameda

Los sectores cercanos al Palacio de Gobierno y los edificios gubernamentales se desarrollan principalmente en el eje de calle Morandé y Teatinos, hacia el Norte, cercanos o bordeando el Paseo Bulnes hacia el Sur. Está ubicado en una zona con gran centralidad, accesibilidad y mantiene cercanía con el micro centro de la comuna.

Sector cercano a dos ejes viales importantes: Avenida Libertador Bernardo O'Higgins, eje estructural más importante de la comuna y de la Ciudad de Santiago; La carretera Norte Sur, Articulador de las comunas Norte y Sur de la ciudad junto con conexiones a ciudades próximas. El sector está cercano al Micro Centro, las zonas comerciales y de negocios más importantes, junto con el Centro Cívico y zonas residenciales tradicionales.

Sector 3: Vicuña Mackenna / 10 de Julio / Santa Rosa / Curicó

El sector cercano a Santa Isabel con Vicuña Mackenna es uno de los sectores con más auge en desarrollo de proyectos inmobiliarios. Su cercanía a calles principales, estaciones de metro y hegemonía de un barrio residencial, lo hacen un barrio óptimo para proponer un proyecto inmobiliario.

El sector limita con otros barrios comerciales al sur, zonas educacionales, áreas verdes principales, edificios de salud y diversos servicios acordes a necesidades residenciales como farmacias, bancos, insumos y comercio menor.

Las conexiones a estaciones de metro corresponden tanto a línea 1 y 5 los cuales conectan con la zona Norte, Sur, Poniente y Oriente del resto de la ciudad.

5.3.1 Metodología de selección de terreno

Tal como lo señalado en los puntos anteriores,

a partir de la subdivisión del Plan Regulador de Santiago se eligen las zonas A y B. Posteriormente se definieron 3 sectores o macro-zonas dentro de la comuna de Santiago que cumplían con los criterios de selección antes señalados en los cuales se analizarán 4 terrenos eriazos o con edificación existente, donde se revisarán las ventajas o desventajas de cada uno.

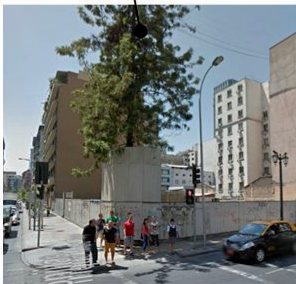
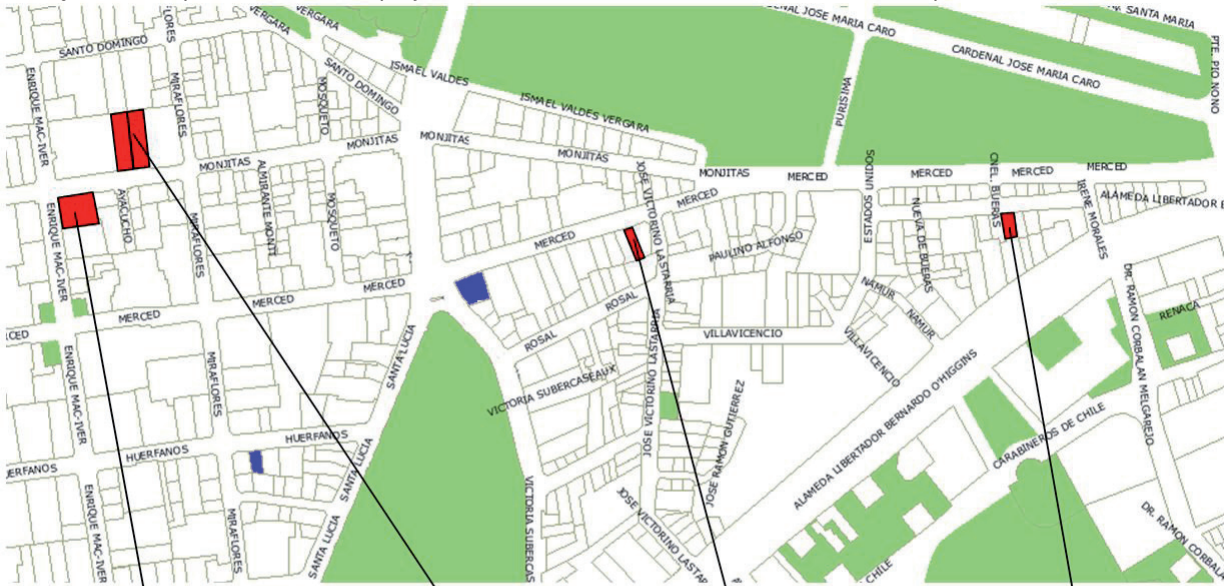
Posteriormente se estimará un valor UF/m² a través del método de comparación de mercado en el cual se establece un valor promedio de la oferta de la zona, donde el cálculo de valores se realiza a partir de valores promedio de inmuebles, terrenos edificados o sitios eriazos, según corresponda, publicados en sitios de venta establecidos.

En función de estas variables y los criterios de selección indicados en el punto anterior, se elegirá el sector que más se acerque a las exigencias del proyecto y dentro de este sector, se definen las dos mejores opciones (terrenos) para el desarrollo de una propuesta preliminar de proyecto Home Office, eligiendo el terreno con mayores ventajas por sobre las demás.

A estos dos terrenos elegidos, se hará un estudio preliminar de factibilidad, a modo de elegir el terreno que potencie mayoritariamente las condiciones normativas de altura, superficies totales, constructibilidad y dimensiones, para posteriormente desarrollar dos alternativas más detalladas de modelo Home Offices para realizar estudio económico del proyecto:

SECTOR 1 Barrio Lastarria / Plaza Baquedano / Parque Forestal / Centro

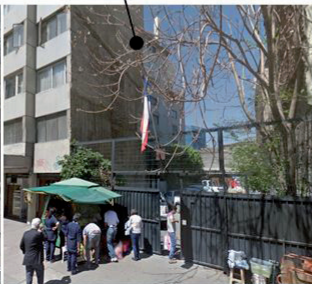
Color rojo: terrenos para factibilidad de proyecto Home Offices / Color azul: terrenos utilizados para estudio de valor UF/m²



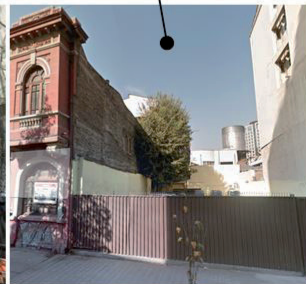
1A Monjitas / Mac Iver



1B Monjitas N° 637



1C Merced / Lastarria



1D Santiago Bueras N° 134

Fuente: Elaboración propia

1A. SITIO ERIAZO Monjitas esquina Mac Iver



Descripción:

Terreno de 942 m2 aproximados, con un frente de 30 metros. Actualmente sin uso, con camiones instalados y algunas casetas de guardias, correspondiendo a un estacionamiento informal. Según indica la empresa propietaria del terreno (Inmobiliaria Estdom S.A), antiguamente funcionaba como estacionamiento formal hasta el cambio en la normativa del sector donde se prohibieron los estacionamientos a nivel de terreno, dejando solo terrenos en subterráneos o en edificios establecidos.

Virtudes:

La superficie del terreno es óptima para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, además de corresponder

a un terreno de forma regular con salidas a dos calles (Monjitas y Mac Iver). Su ubicación es cercana con centros comerciales, servicios diversos (bancos, insumos, pagos, instituciones) y con alta conexión a transporte público tanto transantiago como metro. La normativa vigente considera una altura de más de 32 metros de alto.

Desventajas:

La empresa propietaria indica que se han proyectado edificios de viviendas, oficinas y apart hoteles, sin éxito. El problema radica a que el terreno se ubica sobre circulación de metro o similar no detallado, por lo cual tiene problemas para desarrollo de niveles subterráneos.

1B. SITIO ERIAZO Monjitas N° 637



Descripción:

Terreno de 1.722 m2 totales correspondiendo a dos predios de uso actual a estacionamiento. Ubicado en la zona del Plan Regulador Comunal establecido como Zona A, Sector A5, de frente de 30 metros de frente por 56,6 metros de largo aproximadamente. Es de forma regular, enfrentado a calle Monjitas entre Mac-Iver y Miraflores.

Virtudes:

La magnitud de la superficie y la ubicación estratégica en pleno centro de Santiago, cercanía a estación de metro Bellas Artes, Línea 5 y con acceso a centros comerciales, zonas de trabajo,

edificios gubernamentales, servicios y acceso a diferentes recorridos de transporte público.

Desventajas:

Según normativa aplicable y acorde a lo indicado al Plan Regulador Comunal, el terreno es vecino por ambos lados de dos inmuebles de conservación Histórica, siendo por el Poniente al Edificio Neoclásico Mac-Iver / Monjitas (Monjitas 645 al 699) y al oriente a la Galería Fidel Angulo/Casa Inés de Puyo (Monjitas 609 al 625). Se limita la altura y porcentaje de adosamiento y otros que dificulta la posibilidad de desarrollar un proyecto inmobiliario.

1C. SITIO ERIAZO Merced esquina Lastarria



Descripción:

El terreno actual es un terreno no edificado que funciona como estacionamiento de vehículos privados. Ubicado en Barrio Lastarria, calle Merced, declarado oficialmente Barrio de Conservación histórica y dentro de Zona Típica Mulato Gil de Castro. Posee una superficie de 279,4 m² de terreno con un frente de 34,7 metros.

Virtudes:

En el entorno existe bastante actividad con restaurantes, salas de teatro, cine, centro cultural, iglesia, universidad, institutos, etc. También hay un

gran número de oficinas y viviendas.

Desventajas:

Según normativa aplicable, al pertenecer a Zona Típica Mulato Gil de Castro, El Artículo 22° del Instructivo de Intervención correspondiente establece que la altura de las nuevas obras deberá integrarse en forma armónica con los edificios existentes, reconociendo en sus fachadas las alturas de los edificios vecinos. Por lo tanto, no debe ser mayor a la altura menor de los edificios colindantes, el cual (según catastro en terreno) no debe ser superior a 4 pisos.

1D. SITIO ERIAZO Coronel Santiago Bueras N° 134



Descripción:

Terreno de dimensiones de 300 m² de superficie aproximada. Ubicado en la zona del Plan Regulador Comunal establecido como Zona A, Sector A7. El terreno actual es un terreno no edificado que funciona como estacionamiento de vehículos privados. Es forma rectangular con frente a calle Coronel Santiago Bueras ubicado en Barrio Lastarria, declarado oficialmente Barrio de Conservación histórica y dentro de Zona Típica Mulato Gil de Castro.

Virtudes:

En el entorno existe bastante actividad con restaurantes, salas de teatro, cine, centro cultural,

iglesia, universidad, institutos, etc. También hay un gran número de oficinas y viviendas.

Desventajas:

Según normativa aplicable, al pertenecer a Zona Típica Mulato Gil de Castro, El Artículo 22° del Instructivo de Intervención correspondiente establece que la altura de las nuevas obras deberá integrarse en forma armónica con los edificios existentes, reconociendo en sus fachadas las alturas de los edificios vecinos. Por lo tanto, no debe ser mayor a la altura menor de los edificios colindantes, el cual (según catastro en terreno) no debe ser superior a 2 pisos.

SECTOR 1: Determinación de Valores de Terrenos en UF/m2

El valor de compra de los terrenos catastrados para la inversión del proyecto puede variar según el terreno, superficie y ubicación específica. Debido a las características del sector, los precios publicados corresponden principalmente a casas y departamentos, por lo que el método para definir el valor de los terrenos de este sector se realizará

a través de precios actuales de venta de sitios similares publicados en sitios de compra y venta, que se encuentren ubicados dentro del paño correspondiente. De esa forma, podrá establecerse un valor promedio preeliminar para aplicar dicho valor a los terrenos analizados.

UBICACIÓN
Merced esquina Victoria Subercaseaux
DESCRIPCIÓN
Venta edificio completo
PISOS
Edificio de 3 pisos
SUPERFICIE
500 m ²
VALOR VENTA
UF 17.000
VALOR UF/M²
UF/m ² 34



UBICACIÓN
Miraflores esquina Huérfanos
DESCRIPCIÓN
Venta edificio completo
PISOS
Edificio de 5 pisos
SUPERFICIE
900 m ²
VALOR VENTA
UF 38.000
VALOR UF/M²
UF/m ² 42,2

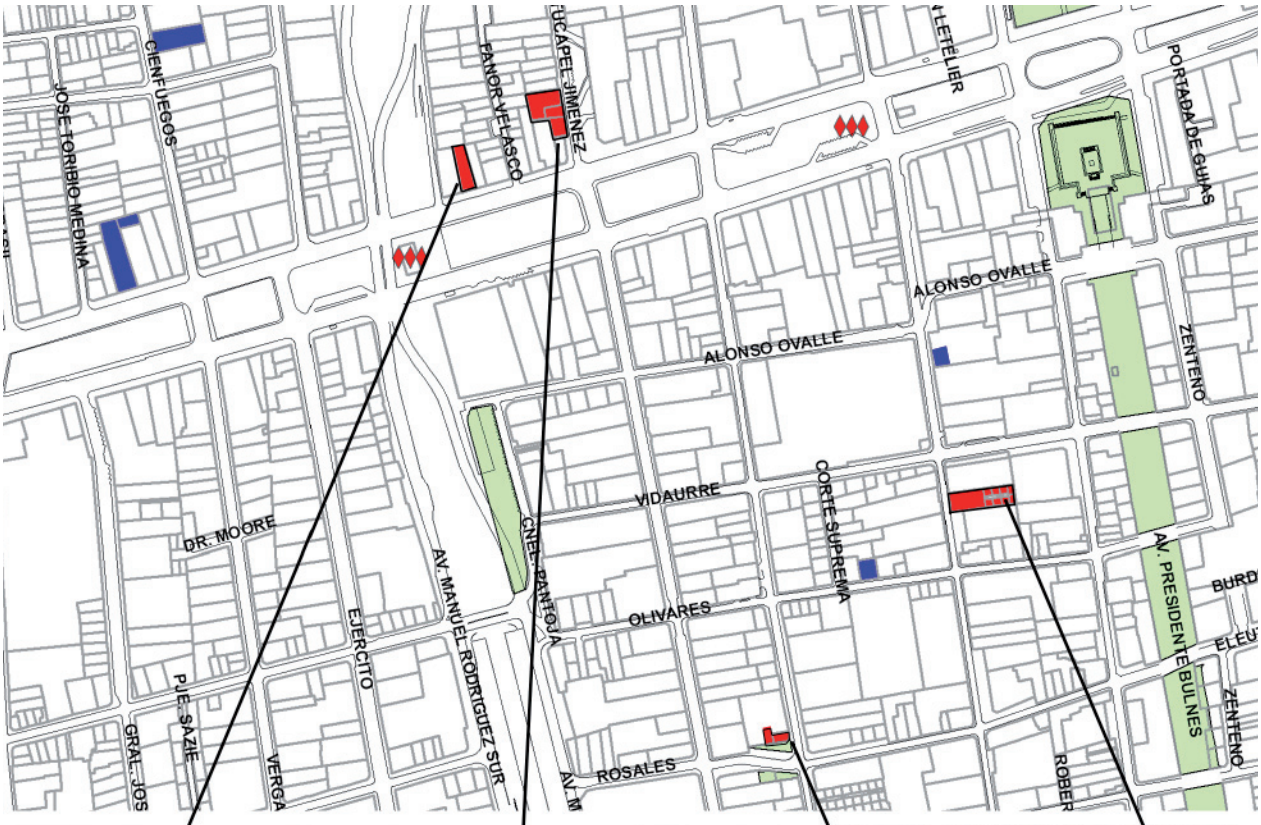
Valor terrenos para cálculo de valor UF/M2

UBICACIÓN	SUPERFICIE APROXIMADA	VALOR DE VENTA
Merced esquina Subercaseaux	500 m ²	UF/m ² 34
Miraflores esquina Huérfanos	900 m ²	UF/m ² 42,2

A través del valor promedio de terreno y propiedades en venta en el sector 1, con valores publicados, es posible establecer el valor UF/m2, el cual corresponde a un valor referencia de **UF/m2 38,1**. Con dicho valor, podemos establecer un valor aproximado de los 4 terrenos analizados como paños que podrían utilizarse para el desarrollo del proyecto inmobiliario de "Home Offices".

SECTOR 2 Paseo Bulnes / Manuel Rodriguez / Alameda

Color rojo: terrenos para factibilidad de proyecto Home Offices / Color azul: terrenos utilizados para estudio de valor UF/m²



2D Alameda N° 1665



2C Tucapel Jiménez N° 10



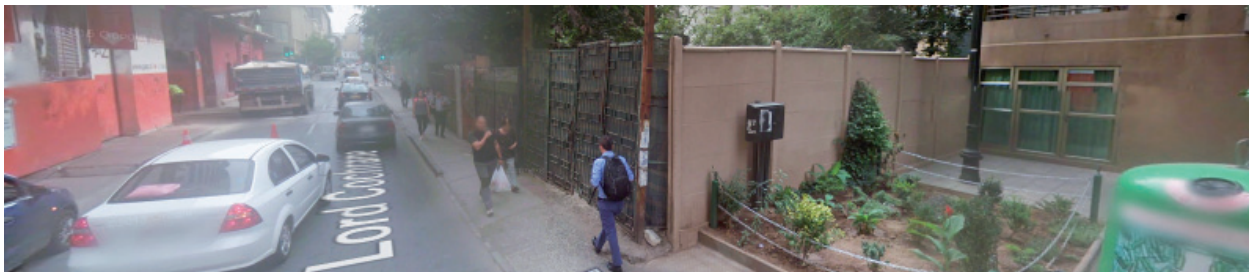
2B Rosales N° 1537



2A Lord Cochrane N° 178

Fuente: Elaboración propia

2A. SITIO ERIAZO Lord Cochrane N° 178



Descripción:

Terreno de dimensiones de 18 metros de frente por 62,4 metros de fondo aproximado, de un total de 1123 m2 de superficie. El terreno actualmente limita con futura construcción de Apart Hotel y edificio habitacional de 22 pisos. Actualmente se utiliza como estacionamiento informal y es posible que en un futuro se integrará a proyecto colindante, según declaraciones de vecinos. Se ubica en sector Zona B del Plan Regulador comunal, permitiendo la construcción de vivienda.

Virtudes:

Se ubica a dos cuadras de Avenida Bernardo O. Higgins y a dos cuadras de Paseo Bulnes. Cercano a Estación La Moneda, Línea 1. El sector se

encuentra actualmente en desarrollo de diversos proyectos habitacionales, accesibilidad a locales comerciales, servicios (bancos, centros de pago) y dentro de rutas de taxis colectivos que conecta con diferentes zonas de Santiago.

Desventajas:

Si bien su tamaño en superficie, las limitantes respecto a antejardín y norma de porcentaje de áreas verdes en primer nivel (correspondiendo a un 40% a la superficie) limita la posibilidad de desarrollar un proyecto adecuado, además de la posibilidad de que el proyecto sea fusionado para dar cabida a desarrollo de Apart Hotel en terreno vecino.

2B. SITIO ERIAZO Rosales N° 1537 y San Ignacio N° 287



Descripción:

Terreno irregular de superficie de 885,89 m2. Actualmente corresponde a dos lotes ubicados en la intersección de Eleuterio Ramirez/Rosales con calle San Ignacio, donde uno de ellos está abandonado y en venta, mientras que el otro corresponde a un edificio residencial pequeño con comercios en primer piso. Pertenece, según Plan Regulador Comunal, a ZONA B y Zona de Conservación histórica B7 .

Virtudes:

El terreno se ubica a dos cuadras de Autopista Norte-Sur y a una cuadra del Parque Almagro. Está pareado de un proyecto inmobiliario de

aproximadamente 7 pisos de altura y en los alrededores se observa el desarrollo nuevos proyectos de inversión inmobiliaria. En el sector se encuentran diversas instituciones educacionales por el eje de calle Dieciocho, acceso a sectores comerciales. Está incluido dentro de un barrio homogéneo.

Desventajas:

La forma irregular del paño y sus dimensiones mínimas (frente menor es de 9 metros) dificulta la proyección de un proyecto adecuado y las limitantes en los puntos de aplicación de rasantes, entre otras desventajas normativas.

2C. SITIO ERIAZO Tucapel Jimenez N° 10 al 22**Descripción:**

Paño de 1069,16 m² aproximados, correspondiendo a 3 lotes ubicados en la intersección de calle Tucapel Jimenez con Avenida Bernardo O'Higgins. El paño actualmente está vacío, debido a que fue derrumbado y posteriormente demolido producto de los daños que provocó el terremoto del año 2010. Pertenece según Plan Regulador Comunal a Zona A – Sector especial A5 Borde Micro Centro.

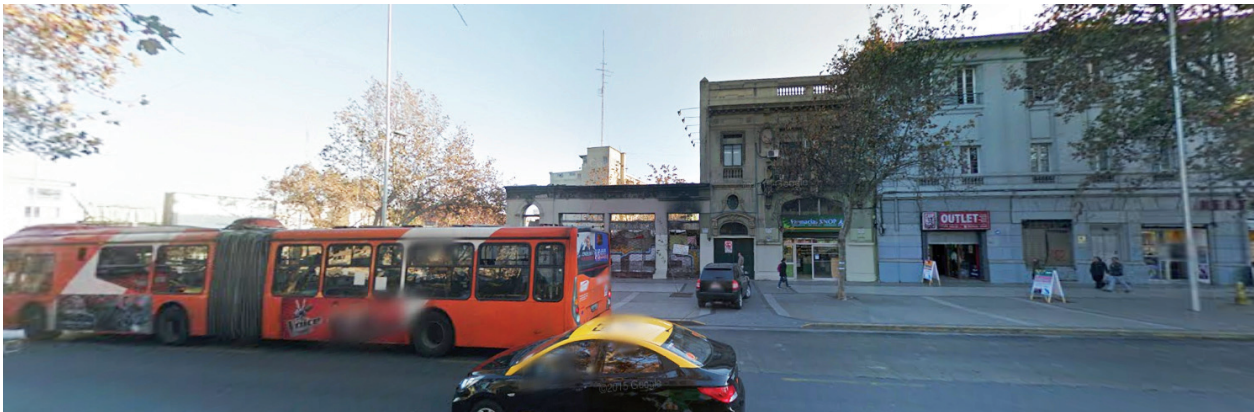
Virtudes:

Además de su conexión con vías estructurantes

de la comuna, se encuentra frente el Terminal Los Héroes y cercano a metro estación Los Héroes, Línea 1.

Desventajas:

Pese a las buenas características morfológicas, dimensiones, posee una forma irregular. Al consultar con vecinos, se comenta que el terreno se utilizará en futuro para el desarrollo de un edificio de la Contraloría General de la República.

2D. SITIO ERIAZO Alameda N° 1665**Descripción:**

Terreno de aproximadamente 496 m². Está ubicado en calle Avenida Bernardo O'Higgins entre Fanor Velasco y Av. Manuel Rodríguez (Autopista Norte-Sur). Actualmente solo mantiene la fachada del antiguo edificio de un piso, y limita con terreno que está con proyecto en desarrollo sin especificar. Se encuentra en Zona A del Plan Regulador Comunal.

Virtudes:

Además de su conexión con vías estructurantes

de la comuna, está cercano a metro estación Los Héroes, Línea 1.

Desventajas:

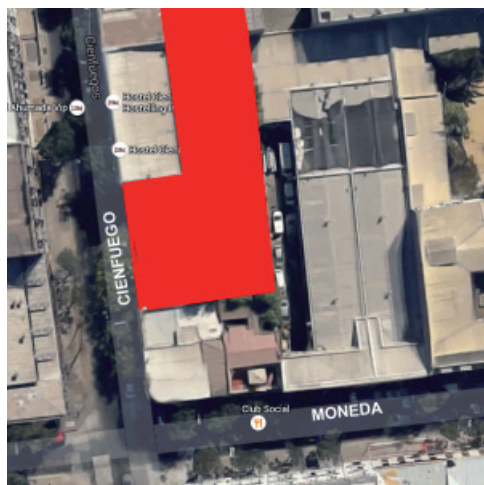
La dimensión del terreno no es ideal para un proyecto inmobiliario. Posee una forma de terreno irregular y deslinda con viviendas de altura máxima de 2 pisos.

SECTOR 2: Determinación de Valores de Terrenos en UF/m²

El valor de compra de los terrenos catastrados para la inversión del proyecto puede variar según el terreno, superficie y ubicación específica. El método para definir el valor de los terrenos de este sector se realizará a través de precios actuales de venta de sitios similares publicados en sitios de compra y venta, que se encuentren ubicados dentro del paño correspondiente.

SITIOS ERIAZOS

UBICACIÓN
Alameda esquina Cienfuegos Código: 2370950
SUPERFICIE
1.500 m ²
VALOR VENTA
UF 32.000
VALOR UF/M²
UF/m ² 21,3



UBICACIÓN
Cienfuegos altura N° 121 Código: 1941886
SUPERFICIE
1.909 m ²
VALOR VENTA
UF 38.000
VALOR UF/M²
UF/m ² 19,9

SITIOS EDIFICADOS

UBICACIÓN
Miguel de Olivares esq. Corte Suprema
DESCRIPCIÓN
5 Dormitorios 5 Baños
PISOS
Casa de 2 pisos
SUPERFICIE
339 m ²
VALOR VENTA
UF 11.893
VALOR UF/M²
UF/m ² 35,08



UBICACIÓN
Lord Cochrane N° 102
SUPERFICIE
794 m ²
VALOR VENTA
UF 17.608
VALOR UF/M²
UF/m ² 22,17

Determinación de Valores de Terrenos en UF/m² -SITIOS ERIAZOS

UBICACIÓN	SUPERFICIE APROXIMADA	VALOR DE VENTA
Alameda esquina Cienfuegos	1500 m ²	UF/m ² 21,3
Cienfuegos altura N° 121	1909 m ²	UF/m ² 19,9

Determinación de Valores de Terrenos en UF/m² -EDIFICADOS

UBICACIÓN	SUPERFICIE APROXIMADA	VALOR DE VENTA
Miguel de Olivares	339 m ²	UF/m ² 35,08
Lord Cochrane N° 102	794 m ²	UF/m ² 22,17

A través del valor promedio de terreno y propiedades en venta en el sector 2, con valores publicados, es posible establecer el valor UF/m², el cual corresponde a un valor referencia de **UF/m² 20,6** para sitios Eriazos y **UF/m² 28,62** para sitios edificados. Con dicho valor, se establece un valor aproximado de los 4 terrenos analizados como paños que podrían utilizarse para el desarrollo del proyecto inmobiliario de "Home Office".

SECTOR 3 Vicuña Mackenna / 10 de Julio / Santa Rosa / Curicó

Color rojo: terrenos para factibilidad de proyecto Home Offices / Color azul: terrenos utilizados para estudio de valor UF/m²



3A Angamos N° 289 a 275



3B Santa Victoria N° 376



3C Santa Isabel N° 394



3D Santa Victoria N° 316-320

Fuente: Elaboración propia

3A. SITIO EDIFICADO Angamos N° 289 a 275



Descripción:

Sumatoria de 3 lotes que actualmente corresponden a viviendas de 1 y dos pisos, en la intersección de calle Angamos y Marín. Alcanza una superficie de 656,22 m² con medidas aproximadas de 27 metros de frente y 22,6 metros de fondo. Perteneció según Plan Regulador Comunal a Zona B.

Virtudes:

Sector de gran auge inmobiliario. Cercano a Jardín infantil, centros de salud y cercano a vías

estructurantes como calle Curicó al Sur, Portugal al Oriente y calle Lira al Poniente. Incluido dentro de Barrio Homogéneo y actualmente en desarrollo. Su posición favorece el asoleamiento y la ventilación y permite flexibilidad de accesos y salidas por ambas calles.

Desventajas:

Su altura máxima permite hasta 22,5 metros máximo.

3B. SITIO EDIFICADO Santa Victoria N° 376



Descripción:

Terreno de superficie 917,2 m² de medidas 21,5 metros de frente por 42,3 metros de fondo. Se ubica en la intersección de calle Angamos con Santa Victoria. Según Plan Regulador Comunal, pertenece a Zona B – Sector Especial B2 – subsector B2A de corredores Santa Isabel y Av. Vicuña Mackenna. Según último Decreto quedó desafectado de utilidad pública.

Virtudes:

El sector tiene actualmente una alta demanda de

proyectos inmobiliarios, siendo uno de los sectores con mayor renovación en los últimos años. Cercano a vías importantes como Portugal y Santa Isabel, se ubica a menos de 4 cuadras de la Estación de Metro Santa Isabel – Línea 5. Accesibilidad y cercanía a centros de Salud, Posta Central, centros Universitarios y Áreas Verdes.

Desventajas:

No hay claridad con el dominio vigente de la propiedad, el cual podría pertenecer a la Iglesia.

3C. SITIO ERIAZO Santa Isabel N° 394



Descripción:

Terreno ubicado en calle Santa Isabel N° 394 esquina Lira. Posee una superficie de 230 m2 aproximados, con un frente hacia calle Santa Isabel. Pertenece a Zona B sector B2a. Actualmente es un sitio Eriazo sin edificación.

Virtudes:

El eje Santa Isabel es una de las vías importantes

de conexión dentro de la comuna, estando el sector en un continuo desarrollo inmobiliario.

Desventajas:

Tamaño. Sólo 230 m2 de superficie de terreno, el cual encarece el valor de m2 vendible debido a que su constructibilidad sería baja.

3D. SITIO EDIFICADO Santa Victoria N° 316 al 320



Descripción:

Terreno de medidas de 22,8 metros de frente por 34,4 metros de fondo aproximado, alcanzando una superficie de 788 m2. Corresponde a la fusión de 3 terrenos de uso residencial, limitando hacia el oriente con torre de departamentos de 20 pisos y al poniente con vivienda, el cual es vecino con edificio de conservación histórica.

Virtudes:

El sector tiene actualmente una alta demanda de proyectos inmobiliarios, siendo uno de los sectores

con mayor renovación en los últimos años. Cercano a vías importantes como Portugal y Santa Isabel, se ubica a menos de 4 cuadras de la Estación de Metro Santa Isabel – Línea 5. Accesibilidad y cercanía a centros de Salud, Posta Central, centros Universitarios y Áreas Verdes.

Desventajas:

Limita hacia el poniente con vivienda en primer piso. Solo da a una calle, por lo que el asoleamiento está reducido y hacia el norte.

SECTOR 3 Determinación de Valores de Terrenos en UF/m²



UBICACIÓN

Tocornal esquina
Santa Isabel

DESCRIPCIÓN

4 dormitorios 1 baño

PISOS

casa de 1 piso

SUPERFICIE

210 m²

VALOR VENTA

UF 5600

VALOR UF/M²

UF/m² 26,67

UBICACIÓN

Santa Victoria
esquina Carmen

DESCRIPCIÓN

2 Dormitorios 2 Baños

PISOS

Casa de 2 pisos

SUPERFICIE

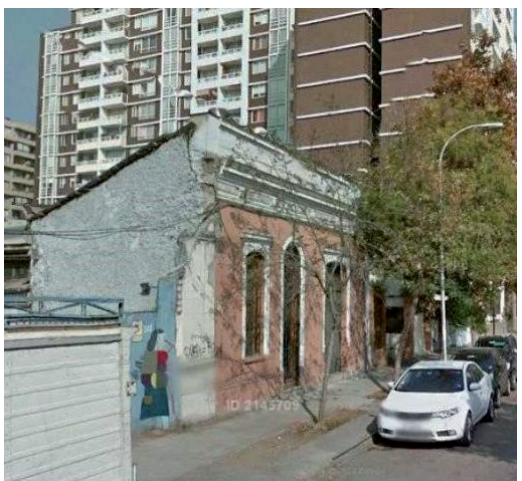
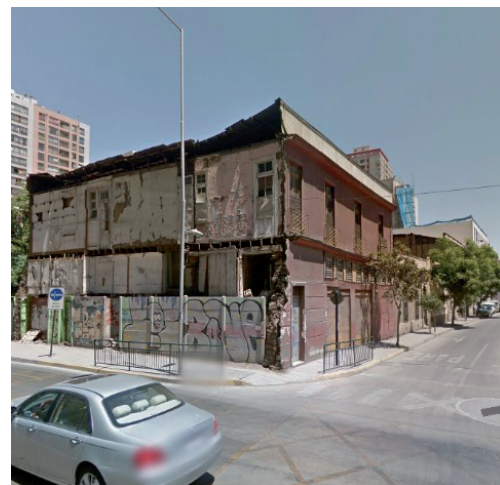
UF 170 m²

VALOR VENTA

UF 4.396

VALOR UF/M²

UF/m² 25,86



UBICACIÓN

Santa Victoria
esquina Raúl

DESCRIPCIÓN

2 Dormitorios 2 Baños

PISOS

Casa de 1 piso

SUPERFICIE

1320 m²

VALOR VENTA

UF 27.487

VALOR UF/M²

UF/m² 20,82

UBICACIÓN

Portugal esquina
Santa Isabel

DESCRIPCIÓN

3 sitios contiguos

PISOS

1 piso

SUPERFICIE

337 m²

VALOR VENTA

UF 5.072,36

VALOR UF/M²

UF/m² 15,05



UBICACIÓN

Santa Isabel esquina
Santa Rosa

DESCRIPCIÓN

8 Dormitorios 4 Baños

PISOS

Casa de 1 piso

SUPERFICIE

206 m²

VALOR VENTA

UF 3.901,82

VALOR UF/M²

UF/m² 18,94

UBICACIÓN

Santa Isabel
esquina Carmen

DESCRIPCIÓN

11 dorm - 10 baños

PISOS

1 piso

SUPERFICIE

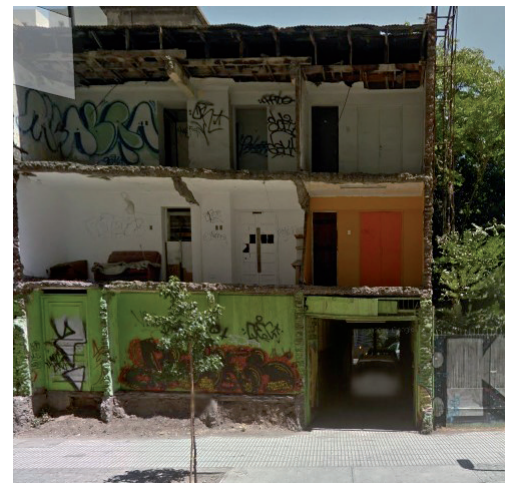
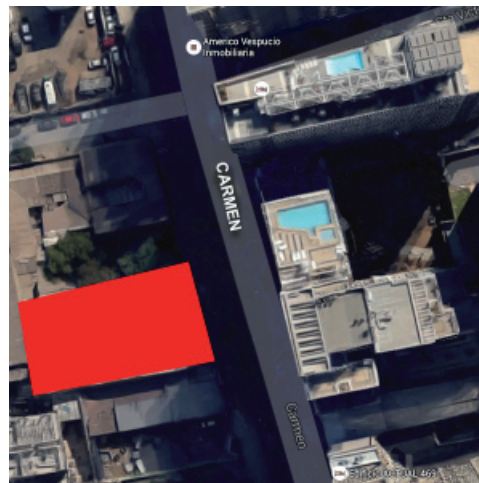
269bm²

VALOR VENTA

UF 9.364,4

VALOR UF/M²

UF/m² 34,81



Determinación de Valores de Terrenos en UF/m ²		
UBICACIÓN	SUPERFICIE APROXIMADA	VALOR DE VENTA
Tocornal esquina Sta Isabel	210 m ² terreno	UF/m ² 26,67
Sta Victoria esquina Carmen	170 m ² terreno	UF/m ² 25,86
Sta Victoria esquina Rauli	1320 m ² terreno	UF/m ² 20,82
Portugal / Santal sabel	337 m ² terreno	UF/m ² 15,05
Sta Isabel con Sta Rosa	206 m ² terreno	UF/m ² 18,94
Sta Isabel con Carmen	269 m ² terreno	UF/m ² 34,81

A través del valor promedio de terreno y propiedades en venta en el sector 3, con valores publicados, es posible establecer el valor UF/m², el cual corresponde a un valor referencia de **UF/m² 23,69**. Con dicho valor, se establece un valor aproximado de los 6 terrenos analizados como paños que podrían utilizarse para el desarrollo del proyecto inmobiliario de "Home Office".

Cálculo de valor de terrenos de estudio

A través del valor promedio de terreno y propiedades en venta de los sectores 1,2,3, es posible establecer el valor de los terrenos de estudio de los 3 sectores analizados, obteniendo así el valor de adquisición como compra de la propiedad y/o terreno a modo de precio de referencia.

A partir de valor promedio, los valores de terreno de estudio de los 3 sectores serían los siguientes:

VALOR TERRENOS DE ESTUDIO - SECTOR 1

	Ubicación	Superficie aprox	Valor UF/M2	Valor compra
1-A	Monjitas / Mac Iver	942 m ²	UF/m ² 38,1	UF 35.890,2
1-B	Monjitas N° 637	1.722 m ²	UF/m ² 38,1	UF 65.608,2
1-C	Merced / Lastarria	279,4 m ²	UF/m ² 38,1	UF 10.645,14
1-D	Santiago Bueras N° 134	303,10 m ²	UF/m ² 38,1	UF 11.548,1

VALOR TERRENOS DE ESTUDIO - SECTOR 2

	Ubicación	Superficie aprox	Valor UF/M2	Valor compra
2-A	Lord Cochrane N° 178	1.123 m ²	UF/m ² 20,6	UF 23.133,8
2-B	Rosales N° 1537 y otro	885,89 m ²	UF/m ² 28,62	UF 25.354,2
2-C	Tucapel Jimenez N° 10 al 22	1.069,16 m ²	UF/m ² 20,6	UF 22.024,7
2-D	Alameda N° 1665	1.0217,6 m ²	UF/m ² 20,6	UF 10.217,6

VALOR TERRENOS DE ESTUDIO - SECTOR 3

	Ubicación	Superficie aprox	Valor UF/M2	Valor compra
3-A	Angamos N° 289 -275	656,22 m ²	UF/m ² 23,69	UF 15.545,85
3-B	Santa Victoria N° 376	917,2 m ²	UF/m ² 23,69	UF 21.728,46
3-C	Santa Isabel N° 394	230 m ²	UF/m ² 23,69	UF 5.448,70
3-D	Santa Victoria N° 316-320	788 m ²	UF/m ² 23,69	UF 18.669,72

5.2.4 Elección de Paño de Trabajo

En términos generales, todos los predios o Sitios analizados poseen la ventaja de ubicarse próximos a vías estructurantes importantes, como es Av., Bernardo O'Higgins, Autopista Norte-Sur, eje Portugal, entre otros, y también cercanos a núcleos comerciales, estaciones de metro, microcentro de Santiago y a Barrios relevantes de la comuna, tal como fue establecido en los criterios iniciales de selección de terreno. Los sitios eriazos o de uso de estacionamientos no poseen en su mayoría una morfología y normativa adecuada que no hace factible el desarrollo de un proyecto inmobiliario ideal, limitando las alturas, agrupamientos y la posibilidad de un adecuado diseño arquitectónico, lo que argumenta el motivo de porqué, en la actualidad, no están en desarrollo.

Respecto a las zonas del Plan Regulador comunal incluidas dentro del análisis de paños a elegir, la Zona B, en comparación con la Zona A, posee un especial interés de normativa local que permite adosamiento continuo y alturas en sectores de 22,5 y hasta 32,5 metros de altura o más) en ciertos sectores especiales, desde el medianero a la altura máxima, lo cual rentabiliza de mejor manera la superficie del terreno, existiendo incluso algunas donde se permite hasta una altura de más de 40 metros.

En esta zona B en la actualidad se están desarrollando diversos proyectos con superficies de terreno mediano (subdivisión predial desde 500 m²) lo que permite una escala densa, pero no desarrollando un edificio de grandes proporciones, sobre todo con terrenos que poseen dos fachadas con vista a la calle debido a su mejor posibilidad de asoleamiento y ventilación al momento de definir el proyecto.

Elección del sector

Respecto a los 3 sectores analizados, el sector 3 de la zona incluida dentro de Vicuña Mackenna / 10 de Julio / Santa Rosa / Curicó está actualmente con un fuerte desarrollo inmobiliario, es un barrio residencial homogéneo, con fuertes ejes comerciales diversos como es la calle Portugal, y servicios a diferentes

escalas, desde supermercados de gran dimensión a almacenes de escala menor, acceso a servicios de salud y educación, entre otros, cercanos a estaciones de metro y ejes troncales de locomoción colectiva en su cercanía. Dentro de su entorno inmediato se accede a clínicas, hospitales, acceso a educación tanto desde jardines infantiles, colegios y universidades.

Dentro del sector 3, el Sector Especial B2 – subsector B2A de los corredores Santa Isabel y Av. Vicuña Mackenna, permite un aumento de 10 metros o 4 pisos, alcanzando una altura máxima de hasta 40,5 metros de altura y un aumento en la constructibilidad a 1,4. A diferencia de otras zonas dentro del sector 3, lo que favorece el desarrollo de proyectos inmobiliarios más rentables, más densos y con un mayor valor de venta.

Actualmente se están desarrollando diversos proyectos inmobiliarios dentro del sector a una alta velocidad de venta, las edificaciones ubicadas en el eje de calle Santa Isabel y Vicuña Mackenna corresponden a sectores donde regularmente se hacen ofrecimientos y búsqueda de arriendos de departamentos, debido a su conexión y ubicación estratégica.

Debido a estas razones es que se decide trabajar con el sector 3 en base al análisis preliminar de paños, de los cuales se analizaron los terrenos dentro del mismo sector, sus ventajas y desventajas relacionadas a superficie del terreno, ubicación, uso de suelo, conexión, accesibilidad a sectores, zonas y las normas aplicables para su desarrollo. Se identificaron dos terrenos factibles para el estudio del proyecto modelo Home Office, los cuales corresponden a **3-B Santa Victoria N° 316 al 320** y **3-D Angamos N° 289 al 275**, los cuales serán analizados como un paño en su totalidad, incluyendo las superficies de cada uno de los lotes incluidos dentro de él.

Estudio Pre factibilidad Modelo 3-A: ANGAMOS N° 289 - 275

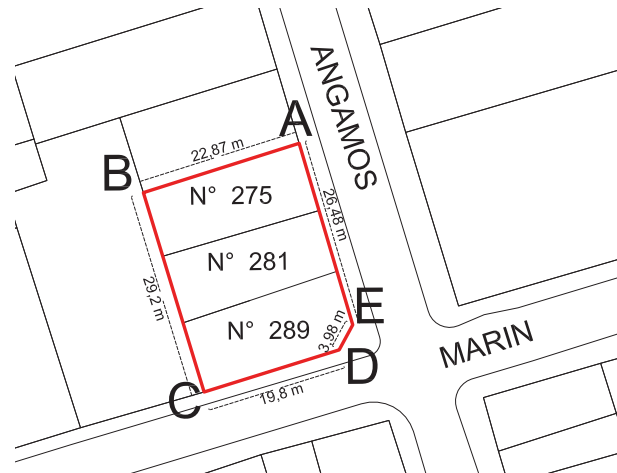
ANTECEDENTES DEL TERRENO

El terreno en estudio, está ubicado en la calle Angamos N° 289 al número 275, Comuna de Santiago Centro, correspondiendo actualmente a 3 lotes de uso residencial.

El terreno cuenta con una superficie aproximada de 656,22 m² individualizado con el polígono A-B-C-D-E.

NORMATIVA AFECTA AL TERRENO

Este predio se emplaza en la Zona B, del Plan Regulador Comunal de Santiago y rige para él las normas establecidas en el Artículo 30 de la Ordenanza Local.



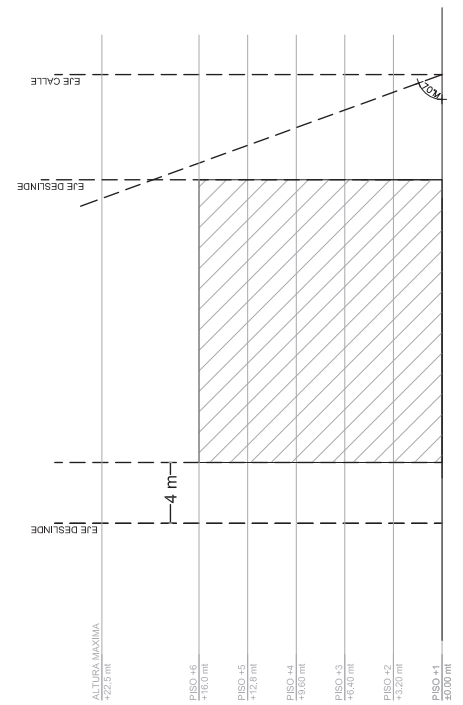
Base Predial: Departamento de Documentación Técnica.
Dirección de Obras Municipales de Santiago

Zona, Sector o Subsector:	Zona B – Zona Urbana
Coef. Ocup. de Suelo: vivienda	0.7 para uso vivienda Coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores: 0.7
Superficie Predial mínima:	500 m ²
Coeficiente constructibilidad :	Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 3,6
Usos Permitidos:	Vivienda, Edificaciones y locales destinados al hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social; Taller Artesanal; Espacio Público; Áreas verdes y otros.
Usos Prohibidos:	Ferias Libres, venta de vehículos o partes, terminales locomoción colectiva, estacionamiento comercial no edificado, todas las actividades productivas, plantas y/o botaderos de basura, y otros.
Alturas y distanciamiento:	Para todos los sistemas de agrupamiento la altura máxima de edificación será de 22,5m. Sobre la altura máxima indicada, no se admitirá la edificación aislada sobre la continua.
Agrupamiento:	Continuo
Otros:	- Destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines - Construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m ²
Estacionamientos Zona B:	Uso Residencial 1/2 vivienda

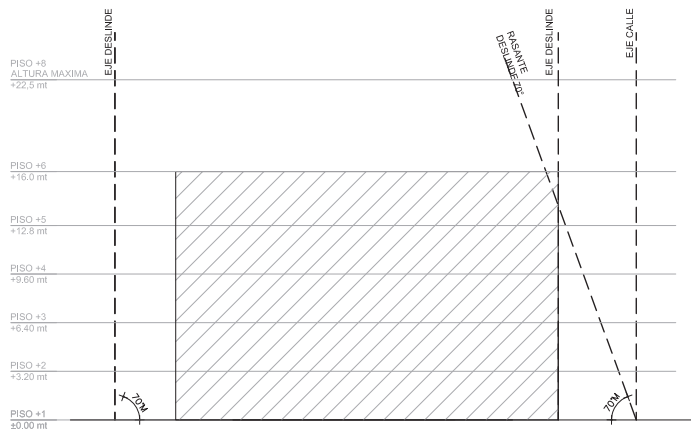
ANALISIS CABIDA PRELIMINAR

El siguiente análisis corresponde a una evaluación inicial del terreno según normativa aplicable al terreno ubicado Sector B como volumen construible teórico

- SUPERFICIE TERRENO 656,22 M2
- ADOSAMIENTO CONTINUO -ALT MAXIMA 22,5 M
- OCUP SUELO 100% - 70 % - 60%
- CONSTRUCTIBILIDAD 3,6
- MAXIMO 2362,4 M2



- PROPUESTA PREELIMINAR
- PRIMER PISO 393,73 M2 (60%)
- PISOS SUPERIORES DE DE 393,73 M2
- SUPERFICIE TOTAL 2362,4 M2
- ALTURA 16,0 MTS - 6 PISOS



Estudio Pre factibilidad Modelo 3-D: SANTA VICTORIA N° 316 – 320

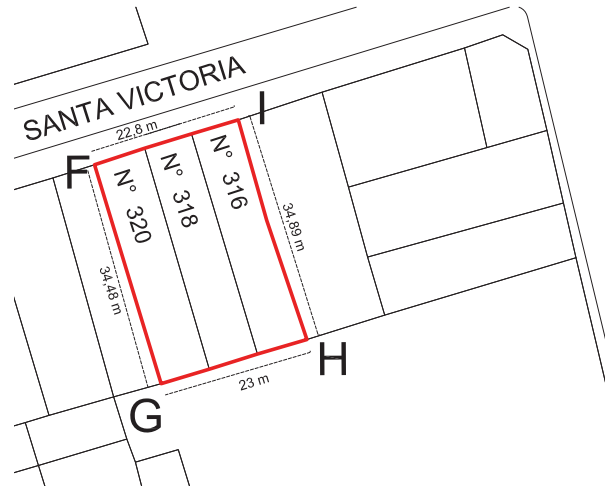
ANTECEDENTES DEL TERRENO

El terreno en estudio, está ubicado en la calle Santa Victoria N° 316 al número 322 entre calle Portugal y Raulí, comuna de Santiago Centro, correspondiendo actualmente a 3 lotes de uso residencial.

El terreno cuenta con una superficie aproximada de 1.046 m² individualizado con el polígono F – G - H-I.

NORMATIVA AFECTA AL TERRENO

Este predio se emplaza en la Zona B, del Plan Regulador Comunal de Santiago y rige para él las normas establecidas en el Artículo 30 de la Ordenanza Local. El predio está incluido dentro de la Zona Especial B2 del subsector B2A de corredores Santa Isabel y Av. Vicuña Mackenna.



Base Predial: Departamento de Documentación Técnica.
Dirección de Obras Municipales de Santiago

Zona, Sector o Subsector:	Zona B – Sector Especial B2
Coef. Ocup. de Suelo: Vivienda	0.7 para vivienda Coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores: 0.7 para vivienda
Superficie Predial mínima:	500 m ²
Coeficiente constructibilidad :	Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 4,8 (zona especial)
Usos Permitidos:	Vivienda, Edificaciones y locales destinados al hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social; Taller Artesanal; Espacio Público; Áreas verdes y otros.
Usos Prohibidos:	Ferias Libres, venta de vehículos o partes, terminales locomoción colectiva, estacionamiento comercial no edificado, todas las actividades productivas, plantas y/o botaderos de basura, y otros.
Alturas y distanciamiento:	Para todos los sistemas de agrupamiento la altura máxima de edificación será de 30,5
Agrupamiento:	Continuo
Otros:	- Destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines - Construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m ²
Estacionamientos Zona B:	Uso Residencial 1/2 vivienda

Los proyectos de obra nueva, podrán optar a un incremento de constructibilidad y altura, siempre y cuando se localicen en los siguientes sectores y cumplan copulativamente con las condiciones indicadas en los puntos g.1), g.2) y g.3) para uso de vivienda y para usos distintos de vivienda, deberán cumplir con la condición indicada en el punto g.3). Sólo podrán optar a este beneficio aquellos proyectos que no hayan optado a los establecidos en los Artículos 2.6.4 al 2.6.9 de la OGUC y al del Artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

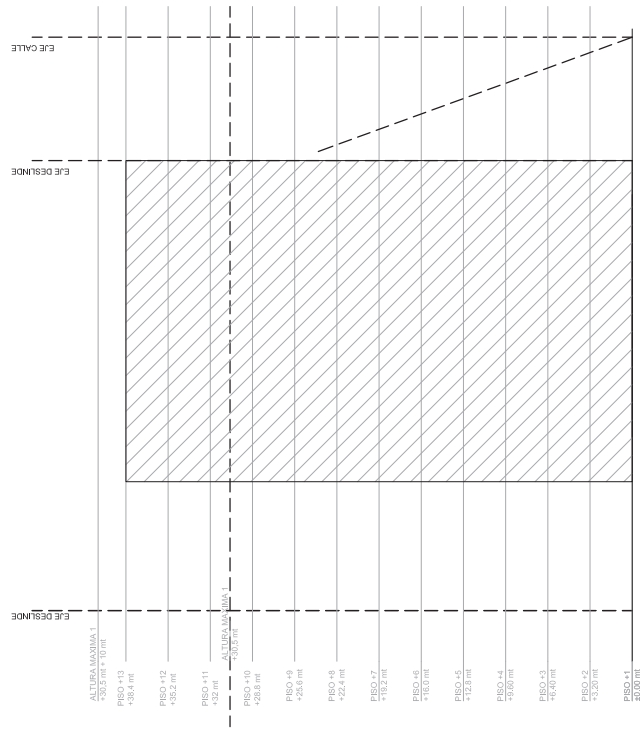
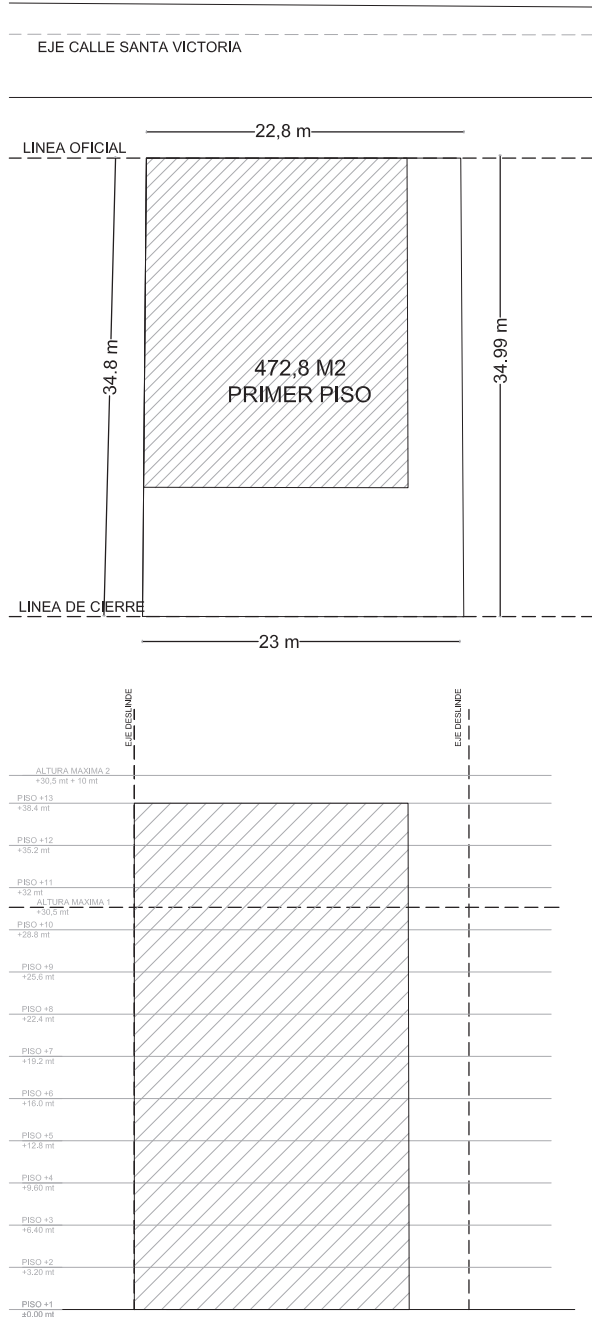
Sector: Sector Especial B2
Subsector: B2a - Santa Isabel - B2a - Av. Vicuña
Incremento constructibilidad: 1,4
N° de pisos adicionales: 10 m o 4 pisos

- g.1) Construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m².
- g.2) Destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines.
- g.3) Se deberá contemplar un mínimo de vanos, equivalente al 30% de la superficie de la fachada que enfrenta la calle, en primer piso.

ANALISIS CABIDA PREELIMINAR

El siguiente análisis corresponde a una evaluación inicial del terreno según normativa aplicable al terreno ubicado Sector Especial B2 – Corredores Santa Isabel, Vicuña Mackenna y Santa Rosa como volumen construible teórico

SUPERFICIE TERRENO 788 M2
 ADOSAMIENTO CONTINUO
 CONSTRUCTIBILIDAD 4,8% + 1.4% Y 32,5 ALTURA MAX SI:
 40% OCUPACION DE SUELO JARDINES
 MINIMO DE VANOS 30% FACHADA PRIMER PISO
 CONSTRUCTIBILIDAD 4,8 + 1.4
 MAXIMO 5295,36 M2



PROPUESTA PREELIMINAR
 PRIMER PISO 472,8 M2 (60%)
 PISOS SUPERIORES DE DE 401,88 M2
 SUPERFICIE TOTAL 5295,36 M2
 ALTURA 38,4 MTS - 13 PISOS

5.4 Síntesis

Para la elección del paño a utilizar para el proyecto de Home Offices, se analizaron los datos y características de ambos modelos ubicados en el sector de Santa Isabel – Vicuña Mackenna, de forma tal poder elegir al terreno que mejor desarrolle la cabida preliminar, permitiendo desarrollar un proyecto más rentable.

El terreno ubicado 3-A Angamos N° 289 – 275, correspondiente al modelo A de análisis preliminar, tiene la gran ventaja de que al tener dos caras a dos calles, Angamos y Marín tiene mejor asoleamiento y ventilación, permitiendo desarrollar un proyecto de mejores cualidades, pero es un terreno más pequeño. Cabe destacar que su altura máxima permite hasta 22,5 metros. La cantidad de pisos pueden aumentarse al definir las medidas y diseño del edificio.

El terreno ubicado en 3-D Santa Victoria N° 316 – 320, correspondiente al modelo B del análisis preliminar, es un terreno de mayor superficie de terreno y su normativa (correspondiente al sector especial B2) permite un proyecto de mayor altura y constructibilidad. Si bien el modelo 3A posee mejores cualidades por su posibilidad de un asoleamiento y ventilación óptima, es posible suprimir o compensar esta falta a través de un diseño adecuado de arquitectura. La cantidad de pisos pueden aumentarse al definir las medidas y diseño del edificio,

En conclusión, el terreno 3D de calle Santa Victoria con Portugal, ubicado en SANTA VICTORIA N° 316-320 es el terreno elegido para el desarrollo del modelo debido a ser el modelo más rentable.



6. MODELO TÉCNICO DE HOME OFFICE EN SANTIAGO

6.1 Presentación y propuesta técnica de proyecto

El modelo Home Office en la actualidad en la ciudad de Santiago corresponde a departamentos tradicionales que se les incluye o define una zona para trabajo, correspondiendo principalmente a áreas donde es factible colocar un escritorio dentro de uno de los sectores del hogar. Mayoritariamente están ubicados paralelos a los pasillos, en espacios residuales del diseño original de la vivienda, que no facilitan el correcto uso para fines laborales, dificulta el traslado de un recinto a otro y no soluciona un correcto espacio de trabajo permanente para jóvenes, estudiantes o profesionales que requieran usarlo por un largo período durante el día.

El modelo de renta está enfocado principalmente a el mercado de solteros, o parejas jóvenes que optan por arrendar más que comprar una vivienda. Corresponde a un modelo de departamentos pequeños, de 1 o 2 dormitorios (para uso tradicional de dormitorio u oficina) pensados en un uso flexible y por tiempo limitado. No corresponde a un departamento para familias con hijos, sino más bien a una vivienda preliminar y a profesionales que necesitan de un hogar multiuso para vivir y trabajar. Este tipo de modelo, según indica el Diario Financiero, existe fuera de Chile en lugares como Miami, Chicago o Alemania, en mercados donde es más común el arriendo que la venta .

El método para acceder a estos departamentos será a través de un contrato de arrendamiento con el propietario, donde se establecerá las normas, derechos, deberes del arrendatario y el arrendador. El edificio contará para ello a un Reglamento de Copropiedad que permita el desarrollo de ciertas actividades profesionales dentro del edificio y las posibilidades de inscribir la patente comercial en el

departamento arrendado, según corresponda.

6.1.1 Descripción del entorno

El paño ubicado en Santa Victoria N° 316 – 320, sobre el cual se desarrollará la propuesta, se ubica en el denominado “Barrio Lira”, en la comuna de Santiago Centro. Deslinda con edificio habitacional de 25 pisos al Oriente y con vivienda en primer piso (vecino a Inmueble de Conservación Histórica de un piso, ubicado en Santa Victoria N° 324, correspondiente a un Edificio con elementos del Clasicismo)

El proyecto se emplazaría en un terreno de forma regular (rectangular) con salida a 1 calle, Santa Victoria, hacia el Sur. A 60 metros se ubica calle perpendicular de Portugal, siendo una calle colectora y comunal relevante. Actualmente en el terreno existen construcciones originales, correspondiendo a 4 terrenos con 4 viviendas en total de 1 piso de altura, con una superficie edificada de 889 m² aproximados (considerando un 85% de la superficie total construida).

En el sector corresponde a una zona de alta demanda residencial y de inversión, con diversos proyectos inmobiliarios en desarrollo, próximo a estaciones de metro Santa Isabel y Parque Bustamante (660 metros de distancia a Santa Isabel y 677 metros a Parque Bustamante). Es un sector de carácter mixto, de baja altura que con el tiempo se ha ido renovando con nuevos edificios masivos en altura. Cercano al terreno se ubica el eje de calle Santa Isabel (120 metros de distancia), y Avenida Vicuña Mackenna, a 350 metros de distancia.

El entorno inmediato se analiza en el perímetro ubicado a un máximo de dos cuadras de distancia desde el terreno de desarrollo del proyecto Home Office, entre calles General Jofré - Argomedo, y entre Lira - Fray Camilo Henríquez, a máximos 5-10 minutos de distancia a pie.

ANÁLISIS DE ENTORNO / Entorno inmediato



Educación:

Universidad Mayor, Portugal N° 351
 Universidad Católica Silva Henríquez, Lira N° 204
 Sala Cuna y Jardín Infantil "Pochocho", Angamos N°271
 Jardín Infantil "Barcoiris", General Jofré N° 139
 Escuela Pública de México, Enseñanza Básica, Raúlí N° 585

Servicios:

Gimnasio Pacific Club, Portugal N° 392
 Sucursal Banco BCI y cajero automático, Strip center "Punto Vivo", Portugal esquina Santa Isabel
 Cajero Automático, Lira N°464
 Farmacias Ahumada, Portugal esquina Santa Isabel
 Farmacia Cruz Verde, Santa Isabel N° 301
 Lavandería "Lava-rápido", Portugal N° 373, Local 4

Peluquería "Sarin's", Marín N° 227

Suministros:

Almacén menor, Santa Victoria N°292
 Almacén menor, Marín N°351
 Almacén menor, Minimarket "Santa Silvia", Santa Isabel N°199
 Almacén menor, OK Market, N° 277
 Almacén mediano, Santa Isabel N°361
 Supermercado "Ekono", Lira N°464
 Supermercado "Ekono", Portugal N°225
 Supermercado Unimarc, Avenida Portugal, 575

Salud:

Clínica Las Violetas, Argomedo N° 344

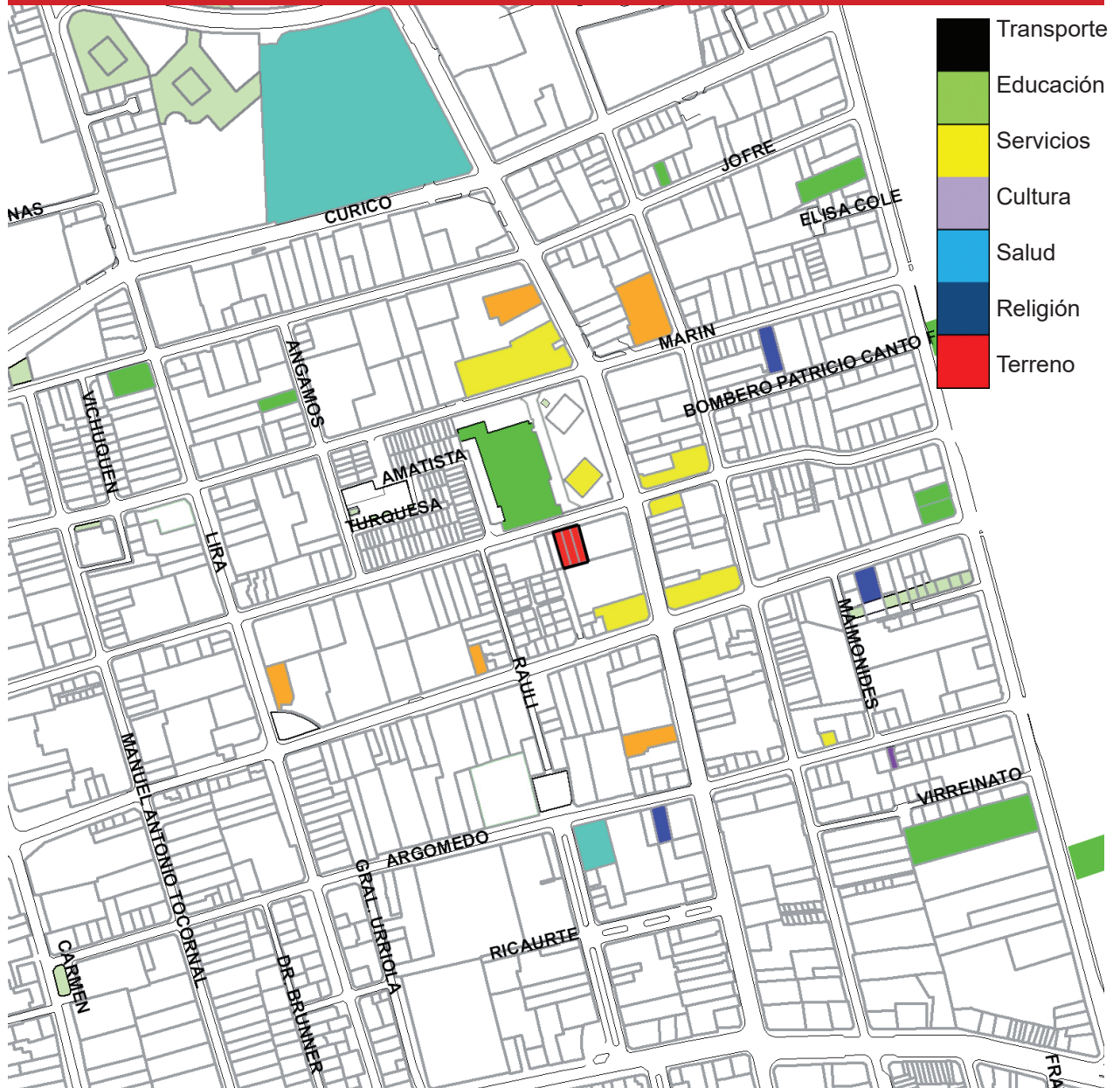
Religión:

Iglesia Evangélica Bautista, Argomedo N° 312

Fuente: Elaboración propia

En las proximidades del terreno y fuera del límite del entorno inmediato, entre calles General Bustamante – Carmen - Curicó – 10 de Julio, el acceso próximo a los siguientes equipamientos y servicios, máximos 10-15 minutos de distancia a pie:

ANÁLISIS DE ENTORNO / Entorno cercano



Transporte:

Estación de metro "Santa Isabel", Línea 5, Santa Isabel esquina General Bustamante

Estación de metro "Parque Bustamante", Línea 5, Francisco Bilbao esquina General Bustamante

Educación:

Universidad Los Leones, Avenida Vicuña Mackenna N° 477

Instituto Profesional Providencia, Avenida V. Mackenna N° 380

CFT Fontanar, Avenida Vicuña Mackenna N° 229

Colegio Wunman, Comunidad Educativa, Santa Victoria N°426

Escuela de Niñas Benjamín Vicuña Mackenna E25, Avenida Vicuña Mackenna N° 635

Colegio Elvira Errazuriz, Avenida Vicuña Mackenna N° 662

Liceo Polivalente Arturo Alessandri Palma, Avenida General Bustamante N° 443

Servicios:

Taller mecánico, Argomedo N° 85

Cultura:

Biblioteca Vecinal N°3, Argomedo N° 80

Religión:

Iglesia Nueva Apostólica, Marín N° 104

Iglesia de Dios Metropolitana, Santa Isabel N° 80

Salud:

Posta Central

Hospital de Trabajador, ACHS

PROYECTOS INMOBILIARIOS EN DESARROLLO

Fuente: www.portalinmobiliario.com

En un recorrido en terreno y bajo datos entregados por portal inmobiliario, se determinaron 4 proyectos inmobiliarios con destino habitacional en desarrollo en el sector 3.



1 Edificio Santa Victoria II

Ubicación: Santa Victoria N° 360

Estado: Fecha de entrega 4to trimestre 2015

Propietario: Inmobiliaria Aconcgua

Características: Departamentos de 35,92 a 55,22 m²

Equipamiento comunitario: spa en azotea, gimnasio, quinchos y sala multiuso.

Valor: Desde 2.823 UF



2 Proyecto City GO

Ubicación: Marín N° 145

Estado: Fecha de entrega Diciembre 2016

Propietario: Marín Inmobiliaria S.A

Características: Departamentos de 43,12 a 58,68 m²

Equipamiento comunitario: salon multiuso, gimnasio, sala de cine, quincho, ciclerero.

Valor: Desde 2.579 UF



3 Edificio Centro Lira

Ubicación: Lira N°245

Estado: Entrega 4to trimestre 2016

Propietario: Inmobiliaria Besalco

Características: departamentos desde 33,5 a 75 m²

Equipamiento comunitario: Sala multiuso, gimnasio, lavandería, quinchos, juegos.

Valor: Desde 2.106 UF



4 Edificio T-Design

Ubicación: Marín N°440 – Tocornal N° 340

Estado: Entrega primer semestre 2017

Propietario: Inmobiliaria AVSA

Características: Departamentos de 34,21 a 62,14 m²

Equipamiento comunitario: Quincho, sala multiuso, lavandería, salón lounge.

Valor: Desde 2.358 UF



EDIFICIO SANTO DOMINGO
Santo Domingo N° 1457
Home Office en modelo 2D+1B



EDIFICIO 2 SANTO DOMINGO
Santo Domingo N° 1470
Home Office en modelo 2D y 3D



EDIFICIO EQUINOXIO
San Diego / Eleuterio Ramirez
Home Office en modelo 2D +1B



EDIFICIO CITY GO
Marin / Fray Camilo Henriquez
Home Office en modelo 1D, 2D, 3D

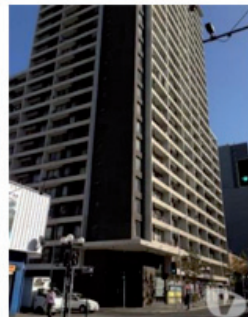


EDIFICIO JARDINES DE OLIVARES
Padre Miguel de Olivares N° 1428
Home Office en modelo 2D+2B y 3D+2B

EDIFICIO NUEVO CONDOR
Condor N° 1106
Home Office en modelo 1D+1B

EDIFICIO ALTO SAN ISIDRO
San Isidro N° 234
Home Office en modelo 2D+2B

EDIFICIO LIRA PLAZA II
Lira N° 526
Home Office en modelo 3D-2B



IMÁGENES ENTORNO INMEDIATO



Calle Santa Victoria, frente al N° 310, vista hacia el Poniente



Calle Santa Victoria, frente al N° 324, vista hacia el Oriente



Calle Santa Victoria, vista al Norte, terrenos del paño N° 316 y N° 318



Calle Santa Victoria, vista al Norte, terrenos del paño N° 320 y N° 322



Calle Santa Victoria esquina Portugal, vista al Poniente



Calle Santa Victoria esquina Portugal, vista al Oriente

6.1.2 Descripción del proyecto

El modelo Home Office del proyecto emplazado en paño ubicado en Santa Victoria N° 316 – 320, comuna de Santiago Centro, corresponde a un esquema de rentas inmobiliarias bajo uno o más propietarios, orientado a jóvenes profesionales sin hijos.

Características del Edificio:

A. Modelo:

Modelo de Renta, optando idealmente a un máximo de 2 propietarios.

B. Servicios:

Acceso y conexión a Internet fija y móvil (WIFI), telefonía y televisión.

C. Equipamiento:

Lavandería, ascensores, hall de recepción y conserjería, estacionamientos de visitas y residentes, los cuales estarán debidamente diferenciados. No incluye servicios tradicionales de los edificios de vivienda actual, como es el quincho, piscina, gimnasio o sala multiuso.

D. Accesos:

En un diseño más acabado del proyecto arquitectónico, es posible priorizar los accesos diferenciados para el acceso a las viviendas y las oficinas. Si bien corresponderá a un diseño posterior propio de un Proyecto Arquitectónico, es posible establecer accesos diferenciados. Esta propuesta no requiere, necesariamente, el desarrollo de dos recepciones diferentes.

Edificios Eco-eficientes:

El modelo de edificio considerado a proyectar corresponde a un modelo eco-eficiente que potencie y optimice el uso de los recintos, materialidades y sistemas implementados, siempre con la finalidad de poder disminuir el costo de los gastos comunes de los residentes, siendo además amigable con el medio ambiente, permitiendo el ahorro de energía. Algunos de los más factibles de su utilización son:

E. Iluminación:

Áreas comunes con iluminación LED, las cuales consumen un 90% menos que las ampollitas tradicionales y su vida útil es 50 veces mayor, casi no generan calor y reducen en 80% las emisiones de CO2.

F. Encendido Inteligente:

Sensores de movimiento en sector de estacionamientos y sectores comunes, de modo tal evitar que los espacios que no se usan estén iluminados toda la noche o cuando no están siendo utilizados.

G. Baños:

Priorizar en el diseño baños con ventilación e iluminación natural.

H. Paneles Solares:

Utilización de sistema de paneles solares para calentamiento de agua para uso en cocina y baños, además de posibilidad de incluirse dentro de la franquicia tributaria a paneles solares térmicos a través de la Ley 23.365, en el caso de cumplir requisitos establecidos.

I. Termopanel:

En los ventanales del living/comedor y las habitaciones, así como en las ventanas de los baños y cocina. Priorizar el uso de ventanas termopanel reduciendo en 35 decibeles del ruido exterior y permitir una disminución de hasta el 50% de la pérdida de calor, reduciendo los gastos en calefacción.

6.1.3 Características de los departamentos

El modelo de departamento debe corresponder a un funcionamiento flexible que se adapte a los distintos usos, tanto como una oficina y una vivienda. Las posibilidades de utilizar las áreas comunes para uso mixto casa/oficina deben ser factibles para un modelo Home Office, ya que existen probabilidades de que ambos usos se usen de forma paralela.

MODELO MARIPOSA

El diseño Mariposa permite un uso multipropósito, ya que puede funcionar como residencia-oficina o residencia-taller, al tener un núcleo común entre ambos recintos. Corresponden a espacios equitativos e independientes, siendo dos habitaciones cada una con un baño privado.

El Mercado actual lo ofrece principalmente para estudiantes, profesionales jóvenes que están independizándose y madres o padres con 1 hijo.

Referencia: Proyecto Hernán Cortés 3211, Nuñoa, Inmobiliaria Simonetti

Características: 2 dormitorios con baño en suite cada uno. Living-comedor con cocina americana y terraza.

Superficie Total: 61,84 m²



MODELO DUPLEX

El modelo Dúplex es una tipología muy común en Europa y Estados Unidos, correspondiendo a departamentos de dos pisos estableciendo dos ambientes de manera separada y bien definida, en que la inversión inmobiliaria en Chile actualmente la establece como departamentos bien solicitados por jóvenes, especialmente profesionales y matrimonios recién casados.

El beneficio principal de este modelo es la independencia que se logra de tener dos niveles independientes.

Referencia: Proyecto Croma Loft, Valparaíso. Guillermo Rivera N° 708

Características: 1 Dormitorio 1 Baño. En primer piso, acceso a cocina, living/comedor y terraza. Segundo Piso, Dormitorio principal, walking closet y baño en suite.

Superficie Total: 61,26 m²



Ambos modelos, Dúplex y Mariposa, permiten desarrollar un modelo mixto que incluya vivienda y oficina, para lo cual serán evaluados desarrollando dos propuestas de edificación para la cabida desarrollada, considerando un edificio Modelo Mariposa y un edificio Modelo Dúplex, los cuales posteriormente serán evaluados económicamente.

6.2 Copropiedad y Patentes

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria se rige por la Ley N° 19.537, promulgada en diciembre de 1997 y en reemplazo de la antigua “Ley de Venta por Pisos” N° 6.071. Esta Ley regula la vida en comunidad, ya que fija con precisión los derechos y obligaciones de los copropietarios, impone limitaciones, señala las unidades que integran el condominio, los sectores en que se divide y qué bienes son de dominio común.

A. Gastos Comunes:

Los gastos comunes corresponden a gastos ordinarios que se generan por la mantención, administración, reparación y uso de la copropiedad, junto con los extraordinarios que pueden corresponder a sumas derivadas de nuevas obras. El reglamento de copropiedad puede fijar la forma de distribución, monto y plazo de pago.

B. Multas y cortes:

El servicio eléctrico o de alguna cuenta correspondiente dentro de los usos comunes puede ser suspendido si un copropietario se encuentra moroso en tres o más cuotas, con el acuerdo del comité de administración del edificio.

C. Administración:

El administrador es designado en la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, el presidente del comité de administración actuará como administrador. El administrador podrá mantenerse en su cargo mientras cuente con la confianza de la asamblea de copropietarios, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea. Sus funciones quedan establecidas dentro del reglamento de copropiedad, pero corresponden generalmente a cuidar los bienes comunes, cobrar y recaudar los gastos comunes, representar en juicio a los copropietarios, entre otras.

D. Arrendatarios:

Los arrendatarios pueden asistir a las asambleas mientras el copropietario lo haya establecido en el contrato de arriendo para ir en su representación cuando él no asista, o bien, si se le autoriza formalmente en situaciones específicas.

Otras consideraciones del Reglamento de Copropiedad:

El Reglamento de Copropiedad debe considerar la autorización para la utilización de las propiedades en arriendo tanto para dirección de Patente Municipal como para dirección y comercial, para clientes. Respecto a la dirección Tributaria, correspondiente ante el Servicio de Impuestos Internos, permite acreditar una dirección física para tramitar su iniciación de actividades u/o cambio de domicilio con el uso de esta dirección en facturas y boletas de servicio.

Actualmente, el servicio de las “Oficinas Virtuales” permite la cualidad de otorgar asesorías y facilidades para obtener dirección comercial, tributaria y patente, junto con la recepción de encomiendas y correo a través de servicio de secretaría y atención telefónica.

En el modelo Home Office presentado, estas cualidades y el uso de direcciones para patentes serán autorizadas a personas naturales, es decir, es una persona que ejerce derechos y cumple obligaciones a título personal. Al constituir una empresa como persona natural, la persona asume a título personal todos los derechos y obligaciones de la empresa. Eso implica también que la persona es individualmente responsable para las deudas u obligaciones que puede tener la empresa, en el caso que se desarrolle una empresa menor del profesional ejerciendo como independiente.

El tipo, las actividades y las profesiones que se autorizan, están relacionadas al cliente objetivo del modelo “Home Office” establecido en punto 3.3:

Tipos de profesionales y forma de trabajo: Independientes, trabajadores de media jornada, Freelances, Trabajo Remoto.

Carreras Afines: Entre las profesiones se pueden citar: arquitectos, diseñadores gráficos, diseñadores web, programadores, abogados, informáticos, escritores, ilustradores, fotógrafos, contadores, periodistas, profesores, traductores, entre otros, junto con trabajos y labores relacionados a áreas como marketing y atención telefónica, soporte

técnico, Community Manager, venta online, agentes de viaje, entre otros.

El arrendatario deberá cumplir con el pago de Patentes, Declaración de Renta y pago de impuestos correspondientes a su actividad. A través del formulario 29 de impuestos internos, deberá realizarse de forma mensual la declaración del IVA, Pagos Provisionales Mensuales y retenciones. Respecto al Ley sobre Impuesto a la Renta, relacionada con la declaración de rentas anuales, debe ser presentada por empresas y personas para cumplir con sus obligaciones tributarias.

6.3 Modelo arquitectónico y Estudio de Cabida

Dimensiones del Predio

Frente: 22,8 metros

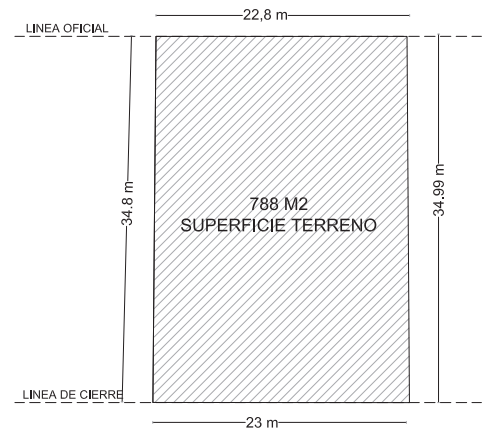
Fondo: 23 metros

Calle Santa Victoria

Tipo de calle: Colectora

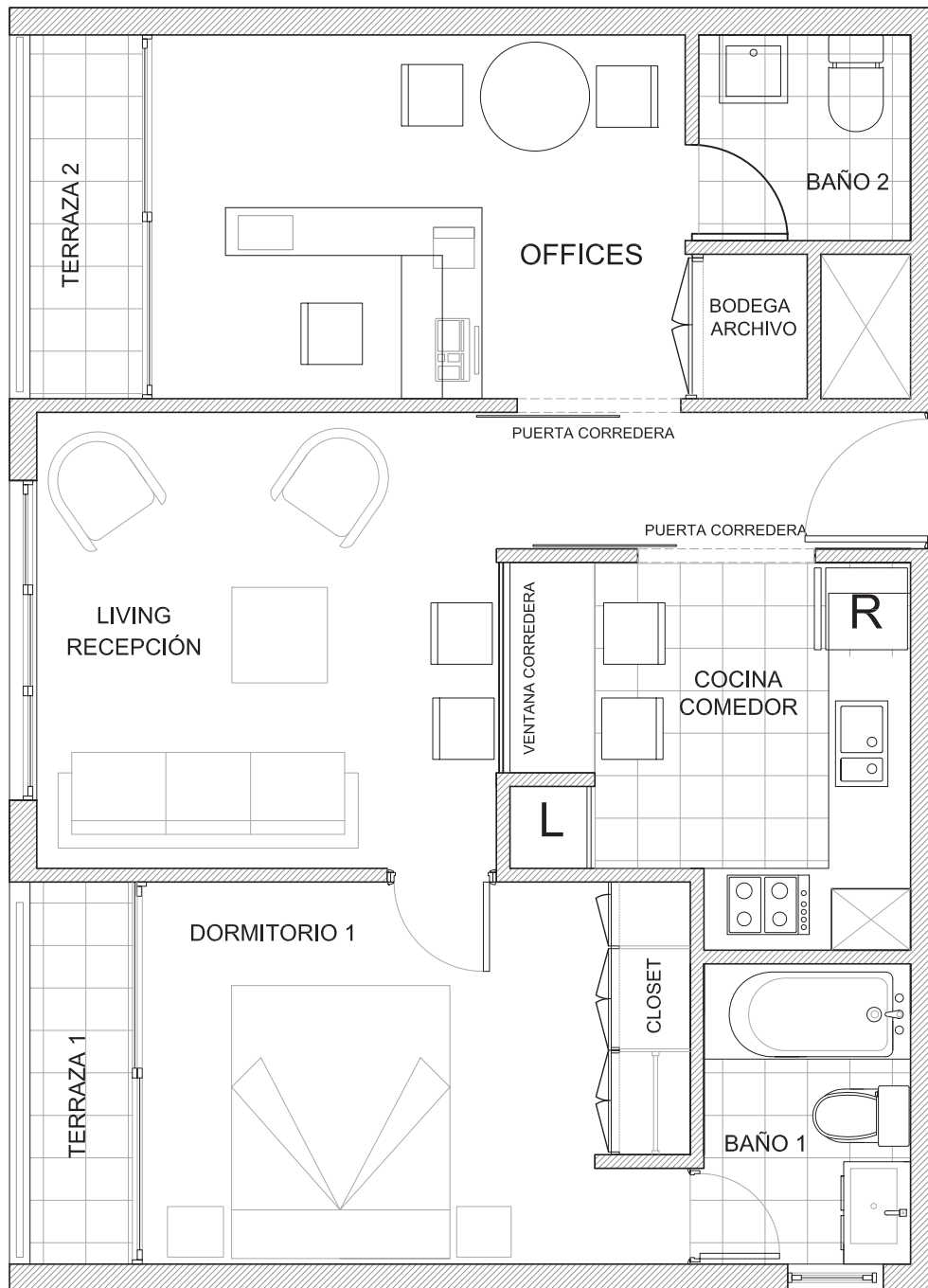
Superficie

788 m²



Constructibilidad:	4,8 SECTOR ESPECIAL B2 Incremento de 1,4 acogerse punto g) Zona B PRC Art. 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcción 5.295,36 m²
Coef. Ocupación de Suelo:	0.7 SECTOR ESPECIAL B2 Al acogerse punto g) Zona B PRC destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la ocupación de suelo para jardines 472,80 m²
Altura Máxima:	30,5 metros SECTOR ESPECIAL B2 Al acogerse punto g) Zona B PRC 10 metros o 4 pisos adicionales 40,5 metros máximos
Agrupamiento:	Aislado, Pareado, Continuo
Otras consideraciones:	Al acogerse punto g) Zona B PRC destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la ocupación de suelo para jardines, construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50 m ² , contemplar un mínimo de vanos equivalente al 30% de la superficie de fachada que enfrenta a la calle, en el primer piso.

ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO MARIPOSA - PLANTA TIPO 1

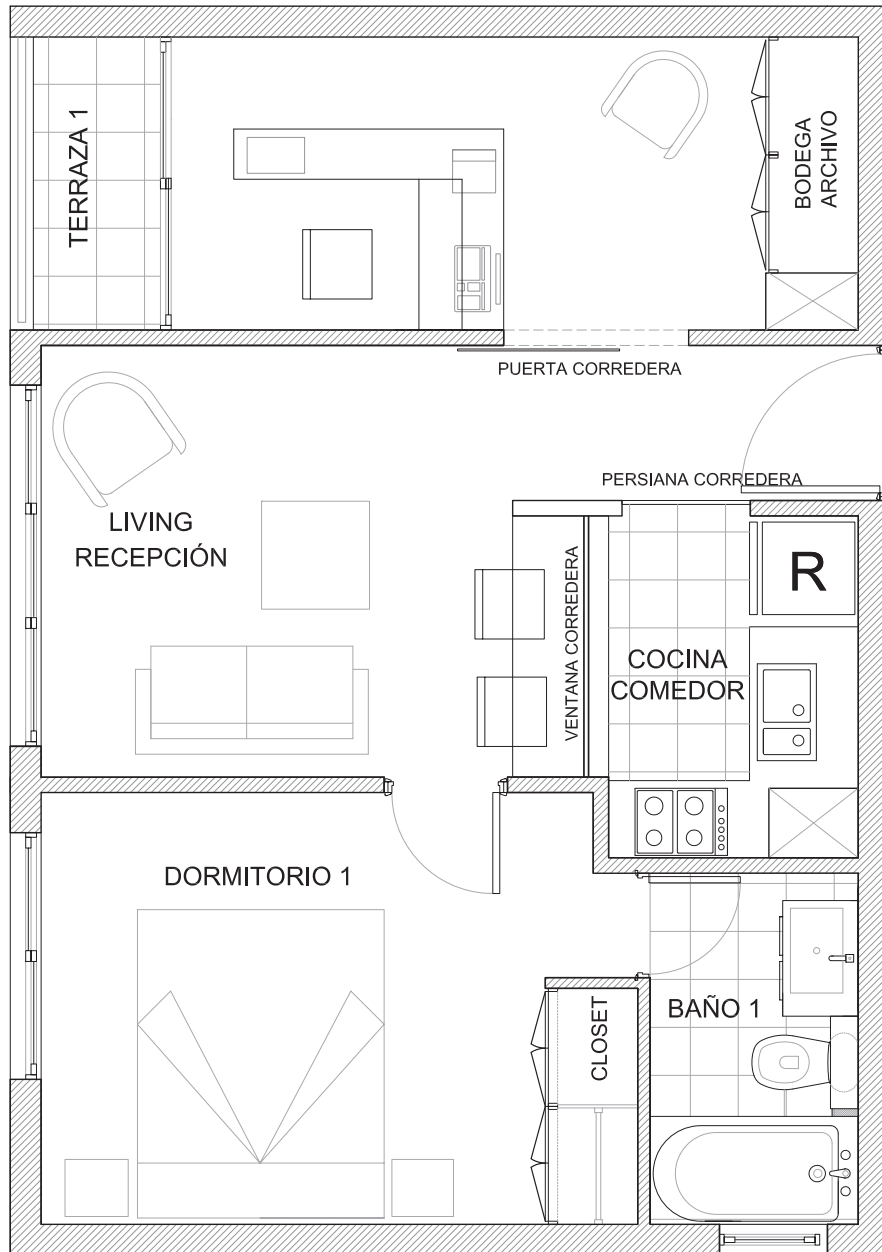


MODELO 1

Superficie: 52,7 m² útiles (64 m² construidos)

Características: 1 Dormitorio + 1 Office, 2 baños en suite, bodega, closet, terraza, living/recepción, cocina/comedor.

ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO MARIPOSA - PLANTA TIPO 2



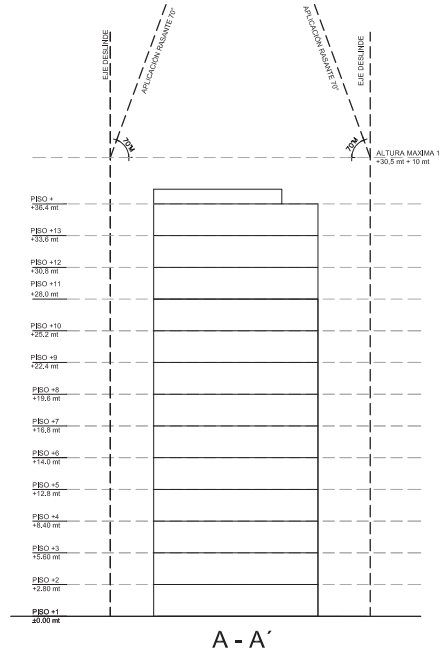
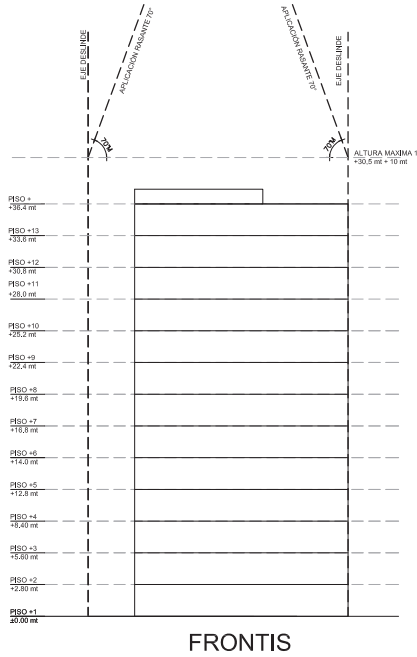
El modelo Mariposa para Home Office a proponer, como modelo tipo, considera el concepto de que al tener dos recintos habitables independientes (dormitorio y Office) se pueden utilizar los espacios comunes para ambos usos diferentes, según variaciones de uso (puertas y ventanas correderas) para uso independiente o simultáneo. Modelo 1 y 2 son referenciales.

MODELO 2

Superficie: 36,3 m² útiles (45 m² construidos)

Características: 1 Dormitorio + 1 Office, 1 baño, bodega, closet, terraza, living/recepción, cocina/comedor.

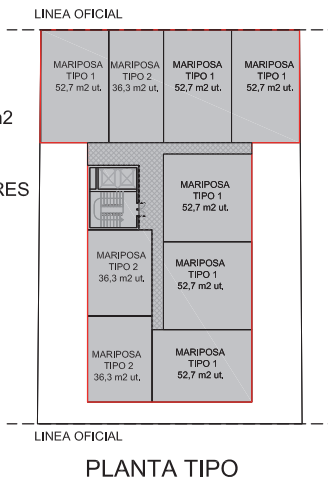
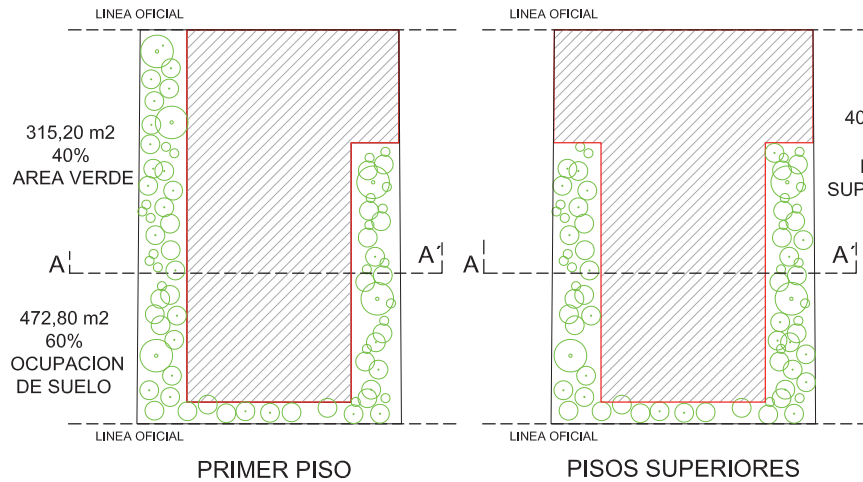
ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO MARIPOSA



EJE CALLE SANTA VICTORIA

EJE CALLE SANTA VICTORIA

EJE CALLE SANTA VICTORIA



ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO MARIPOSA

Art 39° Estacionamientos Zona B

El proyecto diseñado es de 109 unidades de departamentos, y corresponde a un proyecto de un total de 5.295,10 m² útiles construidos nivel sobre suelo + 1200 m² subterráneo.

En los edificios colectivos de habitación u otros usos de equipamiento emplazados dentro de la zona B según el Plan Regulador Comunal, se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para usos de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando un máximo de 30% de la superficie del respectivo antejardín si corresponde.

USO	ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTO DE VISITAS
VIVIENDA 0 a 100 m ²	1/2 VIVIENDA	15%

Estacionamientos exigidos: 54,5 unidades
Est. de visitas exigidos: 8,175 unidades
Estacionamientos proyectados: 55 unidades
Est. de visitas proyectados: 9 unidades

Estimando los estacionamientos de 2,5 m x 5 metros (un total de 12,5 m² por unidad) y un total de 800 m² de superficie de estacionamientos, dejando 400 m² de espacios comunes en los estacionamientos.

EXTRACTO

El edificio Home Office, Modelo Tipo Mariposa, se emplazaría en calle Santa Victoria N° 316 – 320 en un terreno de 788 m², entre calle Portugal y calle Raulí, en la comuna de Santiago, Región Metropolitana. Estaría conformado por una torre en “T” de 13 pisos de altura más subterráneos, con un promedio de 9 departamentos por nivel y organizado por un núcleo vertical central con 2 ascensores.

El proyecto tendría un total de 5.295,10 m² útiles construidos desde primer nivel más los subterráneos, dando cabida a un total de 109 unidades de departamentos con 2 tipologías distintas con superficies entre 64 y 45 m² construidos (52,7 m² y 36,3 m² útiles)

En el primer nivel de superficie el área verde es de 315,20 m², correspondiente al 40 % de superficie total del terreno, donde debe desarrollarse el acceso a nivel subterráneo para vehículos de visitas y arrendatarios.

Los estacionamientos proyectados corresponden

a 55 unidades arrendables y 9 unidades para visitas, con un resultante de 64 estacionamientos proyectados totales.

El terreno a comprar se define a **UF 18.667,72** equivalente a **UF/m² 23,69** según estudio de valores de terrenos similares en el sector. (página 58)



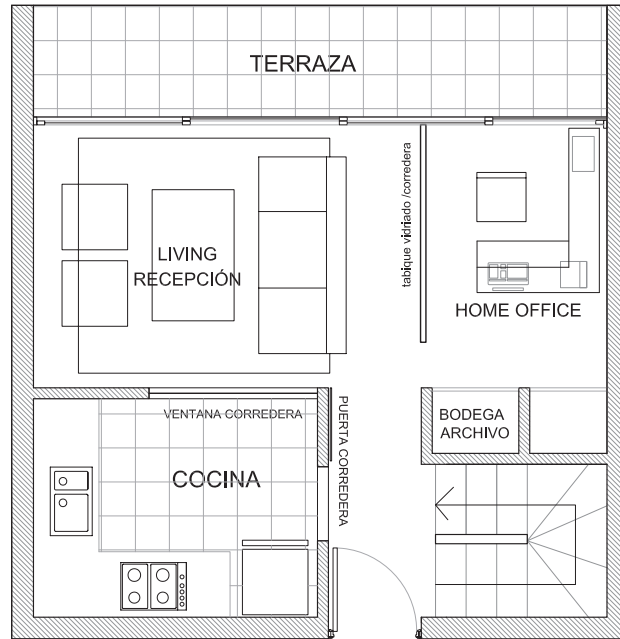
ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO DUPLEX - PLANTA TIPO 1

El modelo Duplex para Home Office considera dos niveles independientes, destinando el primer nivel para oficina y el segundo como dormitorio. La cocina está separada en el primer nivel, pudiéndose conectar mediante puertas y ventanas correderas.

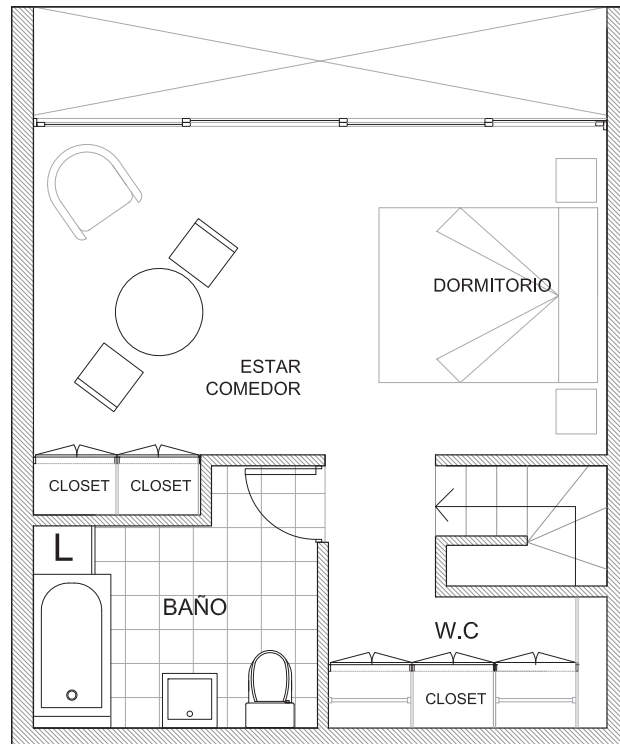
MODELO 1

Superficie: 50,35 m² útiles (65,2 m² construidos)

Características: 1 Dormitorio + 1 Office, 1 baño, closet, terraza, living/recepción, cocina/comedor.



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO

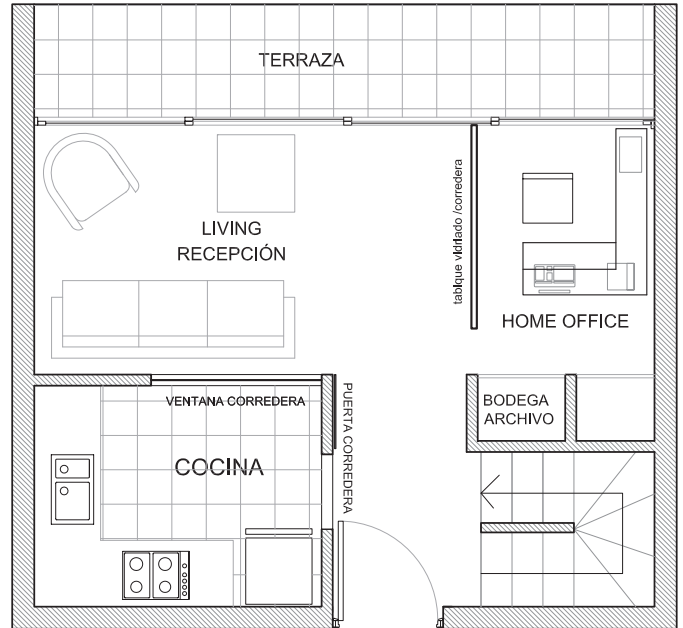
ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO DUPLEX - PLANTA TIPO 2

El modelo Duplex para Home Office considera dos niveles independientes, destinando el primer nivel para oficina y el segundo como dormitorio. La cocina está separada en el primer nivel, pudiéndose conectar mediante puertas y ventanas correderas.

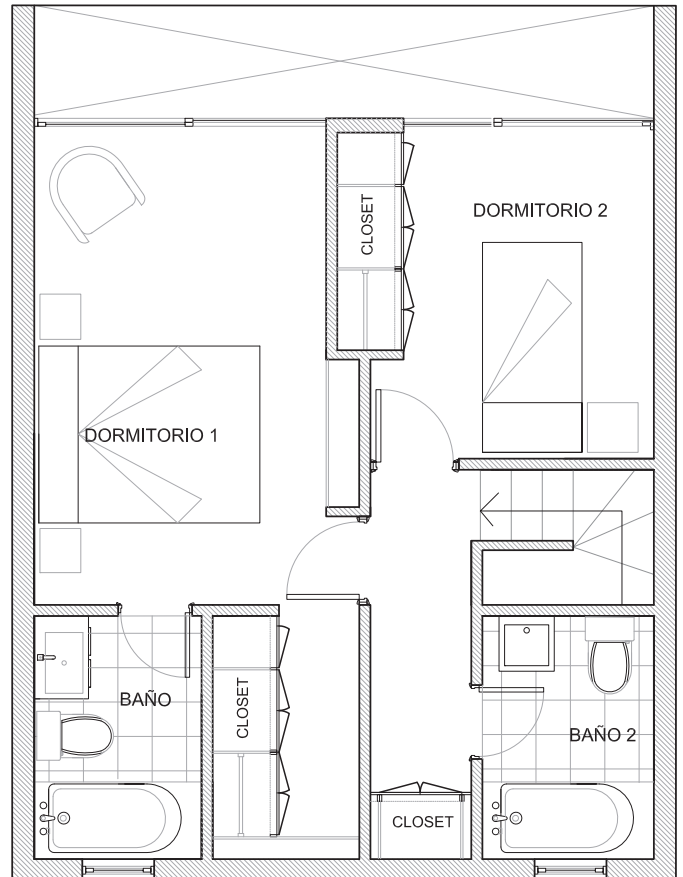
MODELO 2

Superficie: 66,35 m² útiles (83 m² construidos)

Características: 2 Dormitorio + 1 Office, 1 baño, closet, terraza, living/recepción, cocina/comedor.

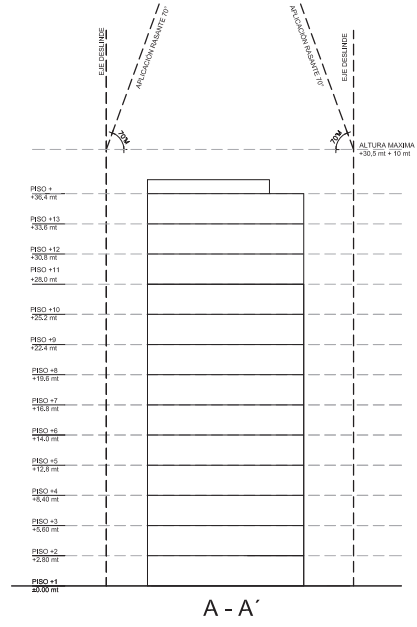
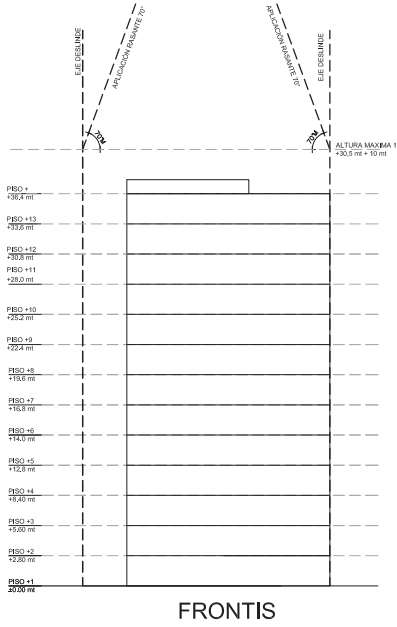


PRIMER PISO



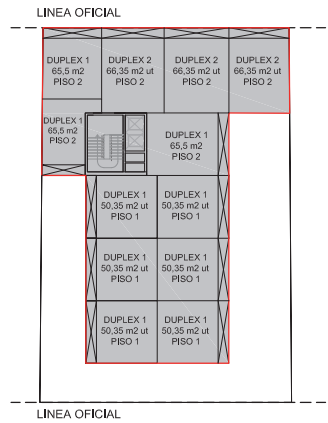
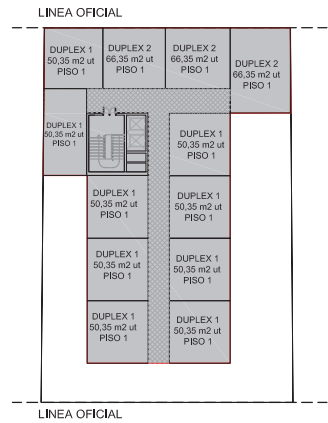
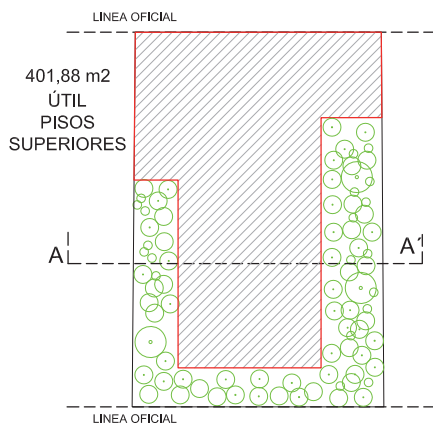
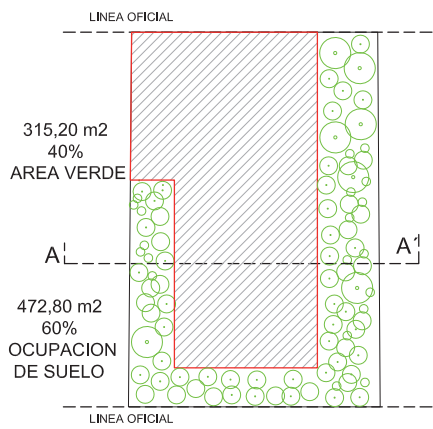
SEGUNDO PISO

ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO DUPLEX



EJE CALLE SANTA VICTORIA

EJE CALLE SANTA VICTORIA



ESTUDIO DE CABIDA Y VOLUMEN PRELIMINAR PROYECTADO HOME OFFICE MODELO DUPLEX

Art 39° Estacionamientos Zona B

El proyecto diseñado es de 96 unidades de departamentos, y corresponde a un proyecto de un total de 5.295,36 m² útiles construidos nivel sobre suelo + 1.100 m² de subterráneo .

En los edificios colectivos de habitación u otros usos de equipamiento, en proyectos emplazados dentro de la zona B según el Plan Regulador Comunal, se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para usos de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando un máximo de 30% de la superficie del respectivo antejardín si corresponde.

USO	ESTACIONAMIENTOS	ESTACIONAMIENTO DE VISITAS
VIVIENDA 0 a 100 m ²	1/2 VIVIENDA	15%

Estacionamientos exigidos: 48 unidades

Estacionamientos de visitas exigidos:
7,2 unidades

Estacionamientos proyectados: 50 unidades

Est.de visitas proyectados: 8 unidades

Estimando los estacionamientos de 2,5 m x 5 metros (un total de 12,5 m² por unidad) se estima 725 m² de estacionamientos y 325 m² de espacios comunes.

EXTRACTO

El edificio Home Office, Modelo Tipo Dúplex, se emplazaría en calle Santa Victoria N° 316 – 320 en un terreno de 788 m², entre calle Portugal y calle Raúl, en la comuna de Santiago, Región Metropolitana. Estaría conformado por una torre en "T" de 13 pisos de altura más subterráneos, con aproximadamente 7 departamentos por nivel, de doble altura, y se organiza por un núcleo vertical central con 2 ascensores

El proyecto tendría un total de 5.295,36 m² útiles construidos nivel sobre suelo + 1.100 m² de subterráneo dando cabida a un total de 96 unidades de departamentos con 2 tipologías con superficies entre 65,2 y 83 m² construídos (50,35 m² y 66.35 m² útiles)

En primer nivel de superficie el área verde es de 315,20 m², correspondiente al 40 % de superficie total del terreno.

Los estacionamientos proyectados corresponden a

50 unidades para arriendo y 8 unidades para visitas, dando un total de 58 estacionamientos proyectados de los 55 mínimos exigidos.

El terreno a comprar se define a **UF 18.667,72** equivalente a **UF/m² 23,69** según estudio de valores de terrenos similares en el sector. (página 58)



6.4 Síntesis

El terreno ubicado en calle Santa Victoria N° 316 al 320 se ubica en un sector conectado y cercano a ejes comerciales, transporte público y vías conectoras con el resto de la comuna. El sector cuenta con una alta oferta de centros educacionales (básica, media y universitaria) y acceso a jardines infantiles y salas cuna.

Ambos modelos a analizar se desarrollaron a partir de una torre en forma de “T”, para mantener una fachada continua y aprovechar asoleamiento a ambos lados de la torre. La selección de modelo a realizar como modelo Home Office “mariposa” o “dúplex”, será en función del análisis económico del proyecto.

El estudio de cabida y factibilidad indicó en ambos modelos que es factible desarrollar un proyecto inmobiliario, donde las normativas aplicables del plan regulador y normas vigentes de construcción fueron consideradas y aplicadas. Al ser un modelo preliminar, el modelo final a desarrollarse posteriormente en un proyecto arquitectónico no corresponde necesariamente al presentado en esta propuesta, por lo que el diseño de departamentos tipo se desarrollará en un proceso posterior al igual que todas las medidas, dimensiones y ubicación de recintos no considerados (bodegas, ductos, shafts y otros) .

Las consideraciones de diseño corresponden a departamentos enfocados principalmente a el mercado de solteros, o parejas jóvenes que optan por arrendar más que comprar una vivienda pensados en un uso flexible y por tiempo limitado, como concepto de una vivienda preliminar para profesionales que necesitan de un hogar multiuso para vivir y trabajar.

7. EVALUACIÓN ECONÓMICA



7.1 Introducción

La evaluación económica es el estudio más acabado del negocio en el cual se analizan las ventajas y desventajas de asignar al proyecto los recursos para su realización. Básicamente se traduce en la factibilidad de la propuesta y se construye sobre la base de todos los antecedentes recopilados de fuentes certeras.

Su construcción se apoya conforme a estas 5 etapas, las cuales se encuentran desarrolladas a lo largo de esta tesis:

1. Estudio de mercado
2. Estudio técnico
3. Costos e Ingresos
4. Inversión total
5. Estudio económico y financiero.

El modelo “Home Office” desarrollado en la tesis propuesta, cumple las normativas vigentes según el Plan Regulador Comunal y la Ordenanza Local de la Comuna de Santiago.

El proyecto de edificio corresponde a un modelo de renta enfocado a solteros, jóvenes o parejas sin hijos que optan por arrendar una vivienda por un tiempo temporal, como vivienda preliminar para profesionales que necesiten un hogar flexible para trabajar y vivir.

El edificio se propone en una zona residencial cercana a ejes comerciales, acceso a transporte público en un entorno residencial homogéneo y en desarrollo.

La siguiente evaluación económica considera una torre en forma de “T”, de una altura de 30,5 metros de altura, a partir de los modelos “Mariposa” y “Dúplex” considerando los siguientes valores dentro de la evaluación:

Valor m2 arrendable: Corresponde al valor de arriendo posterior a la construcción y puesta en marcha del proyecto. Dicho valor se calcula a partir de valor de arriendo indicado en plataformas de arriendo (ver tabla N°9, página 39), el cual corresponde a UF/m2 0,28 para la comuna de Santiago.

Valor del terreno: El valor de terreno a considerar dentro de la evaluación económica corresponde al promedio de valor UF del sector 3 desarrollado a partir de viviendas y terrenos publicados en diferentes plataformas de ventas y arriendo, según se definió en página 58.

Costos m2 de Construcción: Corresponde al costo de construcción del modelo a desarrollar según formato UF/m2 para considerar dentro de la evaluación económica. Dicho valor se aplica tanto para el modelo “Mariposa” como el modelo “Home Office” y corresponde a valor preliminar.

La tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, establecida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se utiliza para calcular el presupuesto de las obras de acuerdo a su materialidad y estructura predominante, así como también para analizar el avalúo de una vivienda y el cálculo de los derechos municipales a cancelar al realizar una tramitación municipal.

La tabla considera los valores metro cuadrado construido por 9 categorías distintas, y tiene una duración trimestral.

El valor indicado en la tabla MINVU se utiliza principalmente para el cálculo de derechos municipales al momento de solicitar algún Permiso, por lo que refleja el costo real de la construcción.

El valor de construcción real de una obra depende no sólo de la categoría y materialidad de la obra, sino también la calidad del terreno, precios del mercado, comuna y ubicación (por la distancia a los centros de distribución y similares) al igual que el sistema de construcción (por administración u obra vendida).

Es por esta razón que al corresponder a un valor estimado y no real, se considera la categoría B1 (Construcciones de Hormigón Armado de terminaciones de calidad superior) como valor de costo de metro cuadrado de construcción, al ser el mayor valor de la clase correspondiente, sin necesariamente corresponder a un proyecto de categoría “1”.

Clase B: “Construcciones con muros soportantes de hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepiso de losas de hormigón armado. “

Valor m2 construcción:

Categoría B1 según tabla MINVU

Uf al 08/11/2015 = 25.526,98

VALOR: 344.918 4to trimestre 2015 = UF/m2 13,5

Con estos antecedentes, se establece el valor de inversión del proyecto y se estima la estructura de financiamiento más adecuada conforme a la TIR (Tasa interna de retorno) a una tasa de descuento propuesta al inversionista, la cual se estima en torno a un 8%.

Ya con el análisis estático, el cual entrega la utilidad aparente del negocio junto con su incidencia respecto a la inversión del mismo, se construye un flujo de caja para cada alternativa, en el cual se incorporan todos los ingresos del proyecto conforme a los datos recopilados en capítulos anteriores, al igual que los egresos que corresponden básicamente a la materialización del inmueble (indicado párrafos anteriores), administración del

negocio e impuestos (datos conocidos). Sin obviar las tasas de financiamientos (bancarias y de los socios), porcentajes de vacancia y otros ítems de menor impacto. Este flujo es decidor respecto al modelo más rentable, el cual será defendido ante el inversionista,

Si bien el flujo aporta los antecedentes necesarios para presentar al inversionista, es necesario sensibilizar las variables más incidentes del negocio, las cuales permiten identificar a través de varios escenarios, los riesgos económicos del proyecto.

Con esta información es posible predecir las variables con mayor repercusión en la TIR en conjunto el comportamiento del negocio, frente a variaciones del mercado, lo cual se traduce en un porcentaje de riesgo del proyecto que debe transmitirse a precio.

Por último, el desarrollo de este capítulo permitirá determinar si el proyecto es conveniente o no y el momento permitente para ejecutarlo.

Tabla N° 11 Tabla de Costos Unitarios por m2 de Construcción

Fuente:Ministerio de Vivienda y Urbanismo

**TABLAS DE COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION
4º TRIMESTRE 2015**

(En pesos Moneda Nacional, Base Enero 2015)

I.- OBRAS DE EDIFICACION

CATEGORIA	TIPO DE EDIFICACION								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	302.388	344.918	302.388	302.388	214.959	-	-	-	-
2	224.450	255.134	224.450	224.450	160.622	113.409	160.622	146.474	177.192
3	165.374	188.992	165.374	165.374	118.104	82.682	118.104	106.291	129.985
4	118.104	134.620	118.104	118.104	84.974	59.017	84.974	75.620	92.100
5	-	-	63.780	63.780	63.780	44.851	68.488	61.416	73.191

II.- OTRAS CONSTRUCCIONES

CATEGORIA	TIPO DE ESTRUCTURA												
	AA	AB	AE	BA	BB	BE	CA	CE	EE	FE	MM	MA	ME
a	88.737	76.636	70.827	112.163	117.918	94.525	112.163	94.525	70.827	37.719	70.827	70.827	70.827
b	53.266	45.987	42.954	67.278	70.817	56.725	67.278	56.725	42.512	37.719	42.512	42.512	42.512
c	17.789	15.307	22.425	22.425	23.614	18.879	22.425	18.879	14.233	37.719	14.233	14.233	14.233

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Resolución Exenta N° 62, de 08 de Enero del 2015.

7.2.1 EVALUACION ECONOMICA MODELO MARIPOSA

INFORMACIÓN GENERAL

Superficie Terreno		788.00 m²
Coefficiente Constructibilidad		4.80
Incremento Constructibilidad Sector Especial B2		1.40
Incremento Constructibilidad Art 63 LGUC (Fusión)		No aplica
Superficie util Maximo Construible según DFL 2		5,295.36 m²
Jardines	40%	315.20 m ²
Ocupación Primer Piso	60%	472.80 m ² const
Cantidad Pisos Superiores		12.00 pisos
Superficie Pisos Superiores		401.88 m ² utiles apro
Subterráneos		1,200.00 m ²
Estacionamientos de Visita		9.00 unidades
Estacionamientos Vendibles/arrendables		55.00 unidades
Superficie Estacionamientos		12.50 m ²
Espacios comunes subteraneo		800.00 m ²
Recepción - Oficina Administración - Sala Reunion		157.60 m² utiles
HO Tipo 01	66%	72.00 unidades
		64.00 m ² const
		52.70 m ² utiles
HO Tipo 02	34%	3,794.40 m² utiles
		37.00 unidades
		45.00 m ² const
		36.30 m ² utiles
		1,343.10 m² utiles
Total m2 construidos utiles		5,295.10 m²
Espacios comunes escaleras pasillos sobre nivel	15%	794.27 m²
Superficie total a construir		8,424.87 m² const
Sobre nivel		7,224.87 m ² const
Subteraneo		1,200.00 m ² const

ANÁLISIS ESTÁTICO

DATOS GENERALES

Superficie Terreno	788.00 m ²	
Valor comercial	23.69 UF/m ²	
Valor Terreno	18,667.72 UF	
Superficie Edificio	8,424.87 m ²	
Superficie Sobre Nivel Suelo	7,224.87 m ²	
Superficie Subterráneo	1,200.00 m ²	
Valor Construcción Sobre Nivel Suelo	14.00 UF/m ²	
Valor Construcción Subterráneo	9.00 UF/m ²	
Costo total Construcción	111,948.11 UF	
Valor promedio de arriendo	0.28 UF/m ²	
Ocupación Maxima	95%	
Unidades arrendables HO Tipo 1	72.00 unidades	
Unidades arrendadas, maxima según ocupación	68.00 unidades	
Superficie HO Tipo 1	52.70 m ²	
Valor arriendo HO tipo 1	14.76 UF/unidad mensual	
Unidades arrendables HO Tipo 2	37.00 unidades	
Unidades arrendadas, maxima según ocupación	35.00 unidades	
Superficie HO Tipo 2	36.30 m ²	
Valor arriendo HO tipo 2	10.16 UF/unidad mensual	
Unidades arrendables Estacionamiento	55.00 unidades	
Unidades arrendadas, maxima según ocupación	52.00 unidades	
Valor arriendo HO tipo 2	2.20 UF/unidad mensual	
Horizonte de Evaluación	22.00 años	
Construcción	1.50 años	
Explotación	20.50 años	
Tasa de descuento	7.5%	

ANÁLISIS ESTÁTICO

INGRESOS

Arriendo de HO tipo 1	246,838.37 UF
Arriendo de HO tipo 2	87,512.04 UF
Arriendo de Estacionamientos	2,345.20 UF
Total Ingresos	336,695.61 UF

EGRESOS

Terreno	18,667.72 UF	12% sobre la inversión
Construcción	111,948.11 UF	73% sobre la inversión
Otros gastos	22,389.62 UF	15% sobre la inversión
Total Inversión (materialización del proyecto)	153,005.45 UF	100%
Gastos Administración	6,733.91 UF	2% sobre los ingresos
Impuestos territoriales	31,366.12 UF	1% sobre los ingresos
Publicidad y promoción	5,050.43 UF	1.5% sobre los ingresos
Gastos Comunes a cubrir por vacancia	2,525.22 UF	15% sobre los ingresos
Mantenciones	20,201.74 UF	6% sobre los ingresos
Total Egresos	218,882.87 UF	

Utilidad Aparente HO Tipo 1 **117,812.74 UF**

54% sobre la inversión inicial

* Item Otros Gastos Corresponde al 20% del Costo directo de construcción (CDC), el cual considera todos los gastos exógenos al CDC, tales como : Mecánica de Suelos, Arquitectura, Permisos, Etc.

FLUJO DE INGRESOS

Periodo (Anual)	Ocupación Máxima	Arriendo HO Tipo 1	Arriendo HO Tipo 2	Arriendo Estacionamientos	Venta Inmueble	INGRESOS
0						0
1						0
2	50%	3,187	1,098	356		4,641
3	75%	9,562	3,293	1,082		13,937
4	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
5	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
6	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
7	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
8	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
9	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
10	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
11	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
12	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
13	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
14	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
15	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
16	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
17	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
18	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
19	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
20	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
21	95%	12,041	4,269	1,373		17,683
22	95%	12,041	4,269	1,373	153,005	170,688

FLUJO DE EGRESOS

Periodo (Anual)	Terreno	Construcción	Otros Gastos	Gastos comunes a cubrir por vacancia	Contribuciones	Gastos de Administración	Publicidad y Promoción	Mantenciones	TOTAL EGRESOS
0	-18,668		-19,031			-306			-38,005
1		-74,632				-306			-74,938
2		-37,316	-3,358	-663	-765	-306	-481	-518	-43,408
3				-663	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,776
4				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
5				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
6				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
7				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
8				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
9				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
10				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
11				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
12				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
13				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
14				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
15				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
16				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
17				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
18				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
19				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
20				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
21				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245
22				-133	-1,530	-306	-240	-1,036	-3,245

FLUJO PURO

TIR		8.372%
VAN	7.5%	13,827

Periodo (Anual)	Ingresos	Egresos	FLUJO DE CAJA
0	0	-38,005	-38,005
1	0	-74,938	-74,938
2	4,641	-43,408	-38,766
3	13,937	-3,776	10,162
4	17,683	-3,245	14,437
5	17,683	-3,245	14,437
6	17,683	-3,245	14,437
7	17,683	-3,245	14,437
8	17,683	-3,245	14,437
9	17,683	-3,245	14,437
10	17,683	-3,245	14,437
11	17,683	-3,245	14,437
12	17,683	-3,245	14,437
13	17,683	-3,245	14,437
14	17,683	-3,245	14,437
15	17,683	-3,245	14,437
16	17,683	-3,245	14,437
17	17,683	-3,245	14,437
18	17,683	-3,245	14,437
19	17,683	-3,245	14,437
20	17,683	-3,245	14,437
21	17,683	-3,245	14,437
22	170,688	-3,245	167,443

FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACTUALIZADO Y ACUMULADO
-38,005	-38,005
-69,710	-107,715
-33,546	-141,261
8,180	-133,081
10,811	-122,270
10,056	-112,214
9,355	-102,859
8,702	-94,157
8,095	-86,062
7,530	-78,531
7,005	-71,526
6,516	-65,010
6,062	-58,949
5,639	-53,310
5,245	-48,065
4,879	-43,185
4,539	-38,647
4,222	-34,424
3,928	-30,497
3,654	-26,843
3,399	-23,444
3,162	-20,283
34,110	13,827

FLUJO FINANCIADO

TIR		12.68%
VAN	7.5%	39,909

Costo Construcción		134,338
Credito 01	85%	114,187
Tasa	4.50%	

Hipoteca		
Credito 02		114,187
Tasa		3.50%

Periodo (Anual)	Ingresos	Egresos	Prestamo - Crédito 01	Interés	Amortización	Prestamo - Crédito 02	Dividendo	FLUJO DE CAJA	FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACTUALIZADO Y ACUMULADO
0	0	-38,005						-38,005	-38,005	-38,005
1	0	-74,938	76,125	-3,426				-2,238	-2,082	-40,087
2	4,641	-43,408	38,062	-1,713	-114,187	114,187	-3,949	-6,364	-5,507	-45,594
3	13,937	-3,776					-7,898	2,266	1,824	-43,769
4	17,683	-3,245					-7,898	6,543	4,899	-38,870
5	17,683	-3,245					-7,898	6,544	4,558	-34,312
6	17,683	-3,245					-7,898	6,545	4,241	-30,071
7	17,683	-3,245					-7,898	6,546	3,946	-26,125
8	17,683	-3,245					-7,898	6,547	3,671	-22,454
9	17,683	-3,245					-7,898	6,548	3,415	-19,039
10	17,683	-3,245					-7,898	6,549	3,178	-15,861
11	17,683	-3,245					-7,898	6,550	2,956	-12,905
12	17,683	-3,245					-7,898	6,551	2,751	-10,154
13	17,683	-3,245					-7,898	6,552	2,559	-7,595
14	17,683	-3,245					-7,898	6,553	2,381	-5,214
15	17,683	-3,245					-7,898	6,554	2,215	-2,999
16	17,683	-3,245					-7,898	6,555	2,061	-938
17	17,683	-3,245					-7,898	6,556	1,917	979
18	17,683	-3,245					-7,898	6,557	1,784	2,763
19	17,683	-3,245					-7,898	6,558	1,660	4,422
20	17,683	-3,245					-7,898	6,559	1,544	5,967
21	17,683	-3,245					-7,898	6,560	1,437	7,403
22	170,688	-3,245					-7,898	159,567	32,505	39,909

SENSIBILIZACIÓN

CALCULO DE TIR - FLUJO PURO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

8.37%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.24	5.06%	5.52%	5.91%	6.36%	6.76%	7.22%
0.28	5.94%	6.46%	6.90%	7.41%	7.85%	8.37%
0.32	6.81%	7.39%	7.87%	8.44%	8.93%	9.50%
0.36	7.67%	8.30%	8.84%	9.45%	9.98%	10.60%
0.40	8.53%	9.21%	9.79%	10.45%	11.02%	11.69%
0.44	9.38%	10.11%	10.72%	11.43%	12.04%	12.75%

CALCULO DE VAN - FLUJO PURO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

13,827	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.24	-37,085	-30,307	-24,437	-17,640	-11,569	-4,349
0.28	-23,829	-16,033	-9,297	-1,447	5,520	13,827
0.32	-10,573	-1,758	5,844	14,746	22,610	32,003
0.36	2,682	12,516	20,984	30,939	39,700	50,179
0.40	15,938	26,791	36,125	47,133	56,789	68,355
0.44	29,193	41,066	51,266	63,326	73,879	86,531

CALCULO DE TIR - FLUJO FINANCIADO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

12.68%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.26	6.92%	7.88%	8.71%	9.66%	10.51%	11.50%
0.28	7.80%	8.83%	9.72%	10.74%	11.63%	12.68%
0.30	8.69%	9.79%	10.73%	11.82%	12.76%	13.87%
0.32	9.59%	10.76%	11.75%	12.90%	13.89%	15.04%
0.34	10.50%	11.74%	12.78%	13.98%	15.01%	16.21%
0.36	11.42%	12.72%	13.81%	15.05%	16.12%	17.36%

CALCULO DE VAN - FLUJO FINANCIADO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

39,909	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.26	-4,376	2,911	9,214	16,537	23,057	30,821
0.28	2,252	10,049	16,784	24,634	31,602	39,909
0.30	8,880	17,186	24,355	32,731	40,146	48,997
0.32	15,508	24,323	31,925	40,827	48,691	58,085
0.34	22,136	31,460	39,495	48,924	57,236	67,173
0.36	28,763	38,598	47,066	57,021	65,781	76,261

CALCULO DE TIR - FLUJO FINANCIADO				VALOR ARRIENDO - VALOR TERRENO		
12.68%	20	22	23.69	26	28	30
0.26	12.05%	11.74%	11.50%	11.18%	10.91%	10.66%
0.28	13.30%	12.96%	12.68%	12.33%	12.03%	11.76%
0.30	14.55%	14.17%	13.87%	13.47%	13.15%	12.85%
0.32	15.79%	15.37%	15.04%	14.61%	14.26%	13.93%
0.34	17.02%	16.57%	16.21%	15.74%	15.36%	15.00%
0.36	18.23%	17.75%	17.36%	16.86%	16.45%	16.07%

CALCULO DE TIR - FLUJO FINANCIADO				VALOR CONSTRUCCION - VALOR TERRENO		
12.68%	20	22	23.69	26	28	30
14	13.30%	12.96%	12.68%	12.33%	12.03%	11.76%
15	12.24%	11.94%	11.70%	11.39%	11.13%	10.89%
16	11.28%	11.02%	10.81%	10.53%	10.31%	10.09%
17	10.40%	10.17%	9.99%	9.75%	9.55%	9.36%
18	9.60%	9.40%	9.24%	9.03%	8.86%	8.69%
19	8.88%	8.70%	8.56%	8.38%	8.22%	8.07%

CALCULO DE VAN - FLUJO PURO				VALOR ARRIENDO - TASA DE DESCUENTO		
13,827	9.0%	8.5%	8.0%	7.5%	7.0%	6.5%
0.24	-24,591	-18,417	-11,688	-4,349	3,663	12,416
0.28	-8,781	-1,868	5,648	13,827	22,736	32,449
0.32	7,029	14,680	22,984	32,003	41,810	52,481
0.36	22,840	31,229	40,319	50,179	60,883	72,514
0.40	38,650	47,777	57,655	68,355	79,956	92,547
0.44	54,460	64,326	74,991	86,531	99,030	112,579

CALCULO DE VAN - FLUJO FINANCIADO				VALOR ARRIENDO - TASA DE DESCUENTO		
39,909	9.0%	8.5%	8.0%	7.5%	7.0%	6.5%
0.26	16,674	20,975	25,676	30,821	36,457	42,637
0.28	24,579	29,249	34,344	39,909	45,993	52,653
0.30	32,485	37,523	43,012	48,997	55,530	62,669
0.32	40,390	45,797	51,680	58,085	65,067	72,686
0.34	48,295	54,072	60,347	67,173	74,603	82,702
0.36	56,200	62,346	69,015	76,261	84,140	92,719

7.2.1 EVALUACION ECONOMICA MODELO DUPLEX

INFORMACIÓN GENERAL

Superficie Terreno		788.00 m²
Coefficiente Constructibilidad		4.80
Incremento Constructibilidad Sector Especial B2		1.40
Incremento Constructibilidad Art 63 LGUC (Fusión)		No aplica
Superficie util Maximo Construible según DFL 2		5,295.36 m²
Jardines	40%	315.20 m ²
Ocupación Primer Piso	60%	472.80 m ² const
Cantidad Pisos Superiores		12.00 pisos
Superficie Pisos Superiores		401.88 m ² utiles apro
Subterráneos		1,100.00 m ²
Estacionamientos de Visita		8.00 unidades
Estacionamientos Vendibles/arrendables		50.00 unidades
Superficie Estacionamientos		12.50 m ²
		725.00 m ²
Espacios comunes subteraneo		375.00 m ²
Recepción - Oficina Administración - Sala Reunion		157.60 m² utiles
HO Tipo 01	80%	77.00 unidades
		65.20 m ² const
		50.35 m ² utiles
		3,876.95 m² utiles
HO Tipo 02	20%	19.00 unidades
		83.00 m ² const
		66.35 m ² utiles
		1,260.65 m² utiles
Total m2 construidos utiles		5,295.20 m²
Espacios comunes escaleras pasillos sobre nivel	15%	794.28 m²
Superficie total a construir		8,649.28 m² const
Sobre nivel		7,549.28 m ² const
Subteraneo		1,100.00 m ² const

ANALISIS ESTÁTICO

DATOS GENERALES

Superficie Terreno	788.00 m ²	
Valor comercial	23.69 UF/m ²	
Valor Terreno	18,667.72 UF	
Superficie Edificio	8,649.28 m ²	
Superficie Sobre Nivel Suelo	7,549.28 m ²	
Superficie Subterráneo	1,100.00 m ²	
Valor Construcción Sobre Nivel Suelo	14.00 UF/m ²	
Valor Construcción Subterráneo	9.00 UF/m ²	
Costo total Construcción	115,589.92 UF	
Valor promedio de arriendo	0.28 UF/m ²	
Ocupación Maxima	95%	
Unidades arrendables HO Tipo 1	77.00 unidades	
Unidades arrendadas, maxima según ocupación	73.00 unidades	
Superficie HO Tipo 1	50.35 m ²	
Valor arriendo HO tipo 1	14.10 UF/unidad mensual	
Unidades arrendables HO Tipo 2	19.00 unidades	
Unidades arrendadas, maxima según ocupación	18.00 unidades	
Superficie HO Tipo 2	66.35 m ²	
Valor arriendo HO tipo 2	18.58 UF/unidad mensual	
Unidades arrendables Estacionamiento	50.00 unidades	
Unidades arrendadas, maxima según ocupación	47.00 unidades	
Valor arriendo HO tipo 2	2.20 UF/unidad mensual	
Horizonte de Evaluación	22.00 años	
Construcción	1.50 años	
Explotación	20.50 años	
Tasa de descuento	7.5%	

ANALISIS ESTATICO

INGRESOS

Arriendo de HO tipo 1	253,171.88 UF
Arriendo de HO tipo 2	82,263.38 UF
Arriendo de Estacionamientos	2,119.70 UF
Total Ingresos	337,554.97 UF

EGRESOS

Terreno	18,667.72 UF	12% sobre la inversión
Construcción	115,589.92 UF	73% sobre la inversión
Otros gastos	23,117.98 UF	15% sobre la inversión
Total Inversión (materialización del proyecto)	157,375.62 UF	100%
Gastos Administración	6,751.10 UF	2% sobre los ingresos
Impuestos territoriales	32,262.00 UF	1% sobre los ingresos
Publicidad y promoción	5,063.32 UF	1.5% sobre los ingresos
Gastos Comunes a cubrir por vacancia	2,531.66 UF	15% sobre los ingresos
Mantenciones	20,253.30 UF	6% sobre los ingresos
Total Egresos	224,237.01 UF	
Utilidad Aparente HO Tipo 1	113,317.96 UF	51% sobre la inversión inicial

* Item Otros Gastos Corresponde al 20% del Costo directo de construcción (CDC), el cual considera todos los gastos exógenos al CDC, tales como : Mecánica de Suelos, Arquitectura, Permisos, Etc.

FLUJO DE INGRESOS

Periodo (Anual)	Ocupación Máxima	Arriendo HO Tipo 1	Arriendo HO Tipo 2	Arriendo Estacionamientos	Venta Inmueble	INGRESOS
0						0
1						0
2	50%	3,214	1,003	330		4,548
3	75%	9,643	3,121	977		13,741
4	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
5	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
6	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
7	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
8	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
9	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
10	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
11	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
12	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
13	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
14	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
15	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
16	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
17	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
18	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
19	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
20	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
21	95%	12,350	4,013	1,241		17,603
22	95%	12,350	4,013	1,241	157,376	174,979

FLUJO DE EGRESOS

Periodo (Anual)	Terreno	Construcción	Otros Gastos	Gastos comunes a cubrir por vacancia	Contribuciones	Gastos de Administración	Publicidad y Promoción	Mantenciones	TOTAL EGRESOS
0	-18,668		-19,650			-307			-38,625
1		-77,060				-307			-77,367
2		-38,530	-3,468	-660	-787	-307	-482	-519	-44,753
3				-660	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,820
4				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
5				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
6				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
7				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
8				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
9				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
10				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
11				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
12				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
13				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
14				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
15				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
16				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
17				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
18				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
19				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
20				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
21				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292
22				-132	-1,574	-307	-241	-1,039	-3,292

FLUJO PURO

TIR		8.077%
VAN	7.5%	9,387

Periodo (Anual)	Ingresos	Egresos	FLUJO DE CAJA
0	0	-38,625	-38,625
1	0	-77,367	-77,367
2	4,548	-44,753	-40,206
3	13,741	-3,820	9,920
4	17,603	-3,292	14,311
5	17,603	-3,292	14,311
6	17,603	-3,292	14,311
7	17,603	-3,292	14,311
8	17,603	-3,292	14,311
9	17,603	-3,292	14,311
10	17,603	-3,292	14,311
11	17,603	-3,292	14,311
12	17,603	-3,292	14,311
13	17,603	-3,292	14,311
14	17,603	-3,292	14,311
15	17,603	-3,292	14,311
16	17,603	-3,292	14,311
17	17,603	-3,292	14,311
18	17,603	-3,292	14,311
19	17,603	-3,292	14,311
20	17,603	-3,292	14,311
21	17,603	-3,292	14,311
22	174,979	-3,292	171,687

FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACTUALIZADO Y ACUMULADO
-38,625	-38,625
-71,969	-110,594
-34,791	-145,385
7,986	-137,400
10,716	-126,683
9,969	-116,715
9,273	-107,442
8,626	-98,816
8,024	-90,792
7,464	-83,327
6,944	-76,383
6,459	-69,924
6,009	-63,916
5,589	-58,326
5,199	-53,127
4,837	-48,290
4,499	-43,791
4,185	-39,606
3,893	-35,712
3,622	-32,091
3,369	-28,722
3,134	-25,588
34,974	9,387

FLUJO FINANCIADO

TIR		12.10%
VAN	7.5%	36,314

Costo Construcción		138,708
Credito 01	85%	117,902
Tasa	4.50%	

Hipoteca		
Credito 02		117,902
Tasa		3.50%

Periodo (Anual)	Ingresos	Egresos	Prestamo - Crédito 01	Interés	Amortización	Prestamo - Crédito 02	Dividendo	FLUJO DE CAJA	FLUJO ACTUALIZADO	FLUJO ACTUALIZADO Y ACUMULADO
0	0	-38,625						-38,625	-38,625	-38,625
1	0	-77,367	78,601	-3,537				-2,302	-2,141	-40,766
2	4,548	-44,753	39,301	-1,769	-117,902	117,902	-4,078	-6,749	-5,840	-46,606
3	13,741	-3,820					-8,155	1,768	1,423	-45,183
4	17,603	-3,292					-8,155	6,160	4,613	-40,570
5	17,603	-3,292					-8,155	6,161	4,291	-36,279
6	17,603	-3,292					-8,155	6,162	3,993	-32,286
7	17,603	-3,292					-8,155	6,163	3,715	-28,571
8	17,603	-3,292					-8,155	6,164	3,456	-25,115
9	17,603	-3,292					-8,155	6,165	3,216	-21,900
10	17,603	-3,292					-8,155	6,166	2,992	-18,908
11	17,603	-3,292					-8,155	6,167	2,783	-16,125
12	17,603	-3,292					-8,155	6,168	2,590	-13,535
13	17,603	-3,292					-8,155	6,169	2,409	-11,126
14	17,603	-3,292					-8,155	6,170	2,242	-8,884
15	17,603	-3,292					-8,155	6,171	2,086	-6,799
16	17,603	-3,292					-8,155	6,172	1,940	-4,858
17	17,603	-3,292					-8,155	6,173	1,805	-3,053
18	17,603	-3,292					-8,155	6,174	1,680	-1,373
19	17,603	-3,292					-8,155	6,175	1,563	189
20	17,603	-3,292					-8,155	6,176	1,454	1,643
21	17,603	-3,292					-8,155	6,177	1,353	2,996
22	174,979	-3,292					-8,155	163,554	33,318	36,314

SENSIBILIZACIÓN

CALCULO DE TIR - FLUJO PURO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

8.08%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.24	4.83%	5.25%	5.68%	6.10%	6.53%	6.95%
0.28	5.68%	6.16%	6.64%	7.12%	7.60%	8.08%
0.32	6.53%	7.06%	7.59%	8.12%	8.66%	9.18%
0.36	7.37%	7.95%	8.53%	9.11%	9.69%	10.26%
0.40	8.20%	8.83%	9.46%	10.08%	10.71%	11.32%
0.44	9.03%	9.70%	10.37%	11.04%	11.71%	12.36%

CALCULO DE VAN - FLUJO PURO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

9,387	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.24	-41,652	-35,383	-28,805	-22,320	-15,523	-8,823
0.28	-28,452	-21,214	-13,651	-6,164	1,651	9,387
0.32	-15,251	-7,045	1,503	9,992	18,825	27,596
0.36	-2,051	7,124	16,657	26,148	36,000	45,806
0.40	11,150	21,293	31,812	42,304	53,174	64,016
0.44	24,351	35,462	46,966	58,460	70,349	82,225

CALCULO DE TIR - FLUJO FINANCIADO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

12.10%	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.26	6.46%	7.32%	8.23%	9.12%	10.04%	10.94%
0.28	7.30%	8.24%	9.21%	10.16%	11.14%	12.10%
0.30	8.16%	9.16%	10.20%	11.21%	12.25%	13.26%
0.32	9.03%	10.10%	11.19%	12.26%	13.35%	14.41%
0.34	9.91%	11.04%	12.19%	13.31%	14.45%	15.56%
0.36	10.80%	11.99%	13.19%	14.37%	15.55%	16.70%

CALCULO DE VAN - FLUJO FINANCIADO

VALOR ARRIENDO - TASA DE OCUPACION

36,314	70%	75%	80%	85%	90%	95%
0.26	-8,125	-1,372	5,699	12,685	19,991	27,209
0.28	-1,525	5,713	13,276	20,763	28,578	36,314
0.30	5,075	12,798	20,853	28,841	37,165	45,418
0.32	11,676	19,882	28,430	36,919	45,752	54,523
0.34	18,276	26,967	36,007	44,997	54,339	63,628
0.36	24,876	34,051	43,584	53,075	62,927	72,733

CALCULO DE TIR - FLUJO FINANCIADO				VALOR ARRIENDO - VALOR TERRENO		
12.10%	20	22	23.69	26	28	30
0.26	11.45%	11.17%	10.94%	10.64%	10.40%	10.17%
0.28	12.68%	12.36%	12.10%	11.77%	11.50%	11.24%
0.30	13.90%	13.54%	13.26%	12.89%	12.59%	12.31%
0.32	15.11%	14.72%	14.41%	14.01%	13.69%	13.37%
0.34	16.32%	15.90%	15.56%	15.12%	14.77%	14.43%
0.36	17.51%	17.06%	16.70%	16.23%	15.84%	15.48%

CALCULO DE TIR - FLUJO FINANCIADO				VALOR CONSTRUCCION - VALOR TERRENO		
12.10%	20	22	23.69	26	28	30
14	12.68%	12.36%	12.10%	11.77%	11.50%	11.24%
15	11.64%	11.36%	11.14%	10.85%	10.61%	10.39%
16	10.70%	10.46%	10.26%	10.01%	9.80%	9.60%
17	9.84%	9.63%	9.47%	9.25%	9.06%	8.89%
18	9.07%	8.89%	8.74%	8.55%	8.39%	8.23%
19	8.37%	8.21%	8.08%	7.91%	7.77%	7.63%

CALCULO DE VAN - FLUJO PURO				VALOR ARRIENDO - TASA DE DESCUENTO		
9,387	9.0%	8.5%	8.0%	7.5%	7.0%	6.5%
0.24	-29,080	-22,905	-16,172	-8,823	-795	7,980
0.28	-13,243	-6,328	1,195	9,387	18,314	28,051
0.32	2,595	10,250	18,562	27,596	37,424	48,123
0.36	18,432	26,827	35,929	45,806	56,533	68,195
0.40	34,269	43,405	53,296	64,016	75,643	88,267
0.44	50,106	59,982	70,664	82,225	94,752	108,338

CALCULO DE VAN - FLUJO FINANCIADO				VALOR ARRIENDO - TASA DE DESCUENTO		
36,314	9.0%	8.5%	8.0%	7.5%	7.0%	6.5%
0.26	13,282	17,510	22,138	27,209	32,770	38,874
0.28	21,200	25,799	30,822	36,314	42,324	48,910
0.30	29,119	34,088	39,505	45,418	51,879	58,946
0.32	37,037	42,377	48,189	54,523	61,434	68,982
0.34	44,956	50,665	56,872	63,628	70,989	79,017
0.36	52,875	58,954	65,556	72,733	80,543	89,053

8. CONCLUSIONES FINALES

El trabajo presentado busca demostrar la factibilidad de desarrollar un proyecto inmobiliario con el concepto “Home Office” (oficina y casa en un mismo sitio) a partir de la siguiente hipótesis:

Es posible diseñar en la comuna de Santiago, un proyecto habitacional con el modelo “Home Office” planteado para profesionales jóvenes de sectores medios, que cumpla con las necesidades de vivir y trabajar en casa, mejorando las relaciones familiares, solucionando la necesidad de tener su propio centro de trabajo, que sea rentable para el inversionista, para el comprador y factible de replicar en otros sectores de la ciudad.

A través del estado del arte, se pudo demostrar la necesidad del trabajar desde la casa, lo cual fue planteado por sociólogos, matemáticos, entre grandes pensadores a lo largo de las últimas décadas, quienes apoyaron la idea de que el trabajo desde el hogar en muchas instancias puede inclusive superar la eficiencia desde el trabajo en la oficina, sin considerar todos los beneficios para el usuario que superan de gran forma a las desventajas de esta modalidad.

En consecuencia, muchas empresas a nivel mundial apostaron por esta idea, creando horarios flexibles, midiendo el trabajo de sus empleados en base a su rendimiento y no a la cantidad de horas asistidas a la oficina, buscando estimular la vida en familia y por ende la calidad de vida de sus empleados.

En Chile se trató de copiar esta buena práctica en algunas empresas corporativas, obteniendo excelentes resultados en base a sus primeras expectativas.

Se desconoce la razón de por qué esta idea que según su primer experimento sí dio resultado, no se fue repitiendo en el tiempo ni fue emulada por sus competidores, se asume, un cierto temor al riesgo y por supuesto al cambio, no solo de las empresas sino de los empleadores. “Existe una cierta resistencia al sistema Free Lance en Chile”, por parte de las empresas y también de los profesionales, dado el estigma que tiene esta fórmula, en base a los bajos

suelos y los vacíos en la ley que no acompañan al profesional que desarrolla su trabajo si no es con contrato con horario definido.

Independiente de la percepción de los chilenos sobre el sistema free lance o de horario flexible, es un hecho que un importante volumen de profesionales y técnicos de todas las edades, se desempeñan bajo este modo de trabajo.

Por lo tanto, se evaluó la existencia de un posible mercado para este tipo de inmueble en Chile, específicamente en el sector centro de la ciudad de Santiago, el cual claramente no correspondía a profesionales o similares que trabajan en las grandes empresas chilenas, sino a profesionales que no funcionan con sistemas de horarios rígidos, aquellos que trabajan por objetivos y no por horas, a aquellos que no requieren grandes instalaciones para ejecutar su trabajo si no un espacio que les otorgue flexibilidad, confort e independencia.

Para identificar y analizar el público objetivo del proyecto, se realizó una revisión de las características que éste debía cumplir para ser idóneo para el producto, tales como: Profesión; Sector socioeconómico al que debía pertenecer; rango de edad promedio y número de integrantes del núcleo familiar. Definiendo así, que el prospecto de este usuario debe ser un profesional joven (para que se atreva a esta nueva experiencia); con un rango de ingresos que le permita costear un arriendo y por sobre todo que su núcleo familiar sea reducido (por el espacio físico del futuro inmueble), principalmente solteros en algunos casos parejas o personas solas con un hijo como excepción.

Por otra parte, existe muchísima información acerca del mercado inmobiliario del Gran Santiago que permitió desarrollar un catastro general de proyectos del modelo inmobiliario y de productos similares dentro de Santiago. A través de los informes Collects, páginas de venta inmobiliaria, los medios quienes comunican a diario las variaciones y noticias del sector. Gracias a estos recursos se revisó toda la oferta de la comuna de Santiago Centro y se identificó que el producto sujeto de

análisis **NO EXISTE EN LA OFERTA.**

Entonces, se decidió evaluar la competencia más cercana, la cual correspondía a proyectos que consideraban un sistema mixto (ventas de oficinas y departamentos en un mismo edificio); proyectos del sector oriente principalmente que desarrollaban talleres para aprovechar las superficies construibles de los proyectos, inmuebles que destinaban 1m² o menos de superficie para el concepto “Home Offices” entre otros, que NO son competidores directos de este producto, ya sea por su diseño, mercado objetivo, ubicación, precio, entre otros.

De esta manera, se confirmó que hay un espacio no abarcado por el sector inmobiliario, que hasta entonces se desconocía la razón por la cual no se ha desarrollado este producto en la capital, lo cual fue una interrogante que se fue resolviendo en el transcurso del desarrollo de esta tesis.

A partir de este análisis se revisaron las características con las cuales se proyectaría la venta de este proyecto, las cuales debían coincidir con la nobleza del producto: “permitir el trabajo y la vida cotidiana en un mismo inmueble” y a la vez que estas diferencien al proyecto de la actual oferta “símil” que hay en el mercado.

Para la elección de terreno factible para el desarrollo del proyecto Home Office, se realizó un análisis de la normativa de la comuna de Santiago, lo cual consideró una revisión en detalle del plan regulador comunal, el cual sufrió varias modificaciones que afectaron al inversionista los últimos años, en relación a la constructibilidad máxima principalmente, lo cual implicaba que la incidencia del precio del terreno sobre la inversión total se incrementara en un gran porcentaje, en conjunto con la rebaja de las posibles utilidades considerando las constructibilidades antes permitidas.

En paralelo, se revisaron detalles más subjetivos de la comuna, como por ejemplo, la percepción de las personas respecto a la calidad de vida de la comuna, lo cual fue una plena sorpresa al revisar que la comuna de Santiago supera de forma

importante, al puntaje promedio de todo el país.

En cuanto a la situación inmobiliaria en Santiago, su análisis fue clave para identificar las comunas con mayor éxito en ventas, entre las cuales Santiago Centro se encontraba entre las líderes tanto en velocidad de venta como incremento de precios en los últimos años. Adicionalmente se analizaron los precios de arriendo, determinando que se encontraba en un precio promedio cercano a las 0,28UF/m².

Todos estos indicadores llevaron a la conclusión que Santiago Centro es percibida como una de las comunas en las cuales la gente quiere vivir.

Para la elección del terreno en el cual emplazar el proyecto, se revisó la disponibilidad de sitios eriazos en primera instancia, lo cual inmediatamente fue resuelto de forma negativa, no solo por la poca disponibilidad de estos en la comuna sino también por lo mal ubicados que estos se encuentran (cercano a zonas industriales, en zonas protegidas, etc.). Hubo ciertas excepciones que sí cumplían con una buena ubicación y superficie pero estaban limitados por otras causas en la normativa.

Por lo tanto, se decidió fusionar terrenos para armar paños que permitiera el desarrollo del proyecto. Para lo cual, se realizó un análisis las zonas de la comuna conforme a lo establecido en la ordenanza local, definiendo así los criterios de selección, los cuales corresponden a características que debían representar el proyecto, y en virtud de lo cual, se concluyó que solo 2 zonas de las 7 que conforman la comuna respondían a las exigencias preliminares del proyecto.

Posteriormente se subdividieron estas 2 zonas en 3 sectores de estudio, en los cuales se evaluaron con mayor detalle las características que debía poseer el proyecto (ubicación, entorno, precio, constructibilidad). Se buscaron posibles sitios a formar producto de la compra de varios inmuebles, para armar el terreno y se resolvió conforme a las virtudes y desventajas de todas las opciones planteadas que se tenían dos alternativas para

emplazar el proyecto.

Mediante el método de comparación, a través del estudio de oferta y demanda realizado en el sector, se pudo estimar que el valor del terreno asciende a un valor promedio de 24 UF/m² aproximadamente, y junto con el estudio de cabida permitieron concluir que una opción de terreno era mejor que la otra, producto de la mayor constructibilidad que éste permitía. Como resultado, el paño elegido es el de la calle Santa Victoria 316-320.

Con el proyecto ya pre diseñado, se buscó abordar todos los factores normativos (patentes, copropiedades) con lo cual concluyó que si es posible el desempeño de una actividad laboral en convivencia de una vivienda en el mismo inmueble, considerando el pago de patentes, impuestos y permisos correspondientes a cada actividad laboral. Por último, se procedió a realizar la evaluación económica para conocer si la propuesta elaborada era interesante para presentársela al inversionista. Para ello se confeccionó para cada alternativa una tabla que enfrentaba la relación costo-ingreso y se concretó que el proyecto rentaba un 50% sobre la inversión total del negocio en ambos casos.

Cabe mencionar que existían dos opciones para evaluar esta propuesta: Vender o arrendar? No fue difícil ni tampoco fue un gran desafío responder a esta interrogante, dado que el público objetivo para este proyecto corresponde a gente joven, es un dato cierto, que la rotación del inmueble sería alta. Es un dato conocido en el mercado que los inmuebles de gran rotación siempre son objeto de compra de inversionistas o se plantean directamente para la renta.

Este caso es una apuesta, la cual no ha sido probada a la fecha por lo que se traduce en un importante riesgo, por ende, para hacer atractivo el negocio, debía plantearse como renta.

Y como proyecto de renta, tiene una recuperación de la inversión a muy largo plazo, lo cual (no en todos los casos), puede ser poco atractiva para el inversionista. Por consecuencia, se sensibilizaron

las variables de mayor incidencia en la propuesta: Precio del terreno; Precio de arriendo; tasa de descuento exigida al negocio y la tasa de ocupación. Este análisis permitió concluir que la variable de mayor incidencia es el precio del terreno, en todos los otros casos, el proyecto es un buen negocio considerando lo poco volátil que es la rentabilidad frente a las otras variables, por lo cual frente a este dato, el proyecto se hace más atractivo.

A una pequeña disminución del precio del terreno mejoraba en forma considerable el año en el que se comenzaba a recuperar la inversión. Este es un dato no menor, ya que al ser un proyecto de renta inmobiliaria, el diseño se proyectó a 20 años. ¿En 20 años, cuando comenzar a recuperar la inversión? Es una pregunta no menor que había que plantearse.

Esta interrogante, tiene matices de respuesta ya que si la recuperación de la inversión depende únicamente de la disminución de la incidencia del precio del terreno en la propuesta, solo bastaría una buena oportunidad de compra, las cuales como moraleja al empresario siempre existen.

Un buen momento para lanzar este proyecto al mercado, bien comercializado y ceñido a la propuesta, no debiera fallar, es un negocio rentable, innovador y repetible en el tiempo.

Orellana Calderón, Víctor. (2011) “ Nuevos y viejos profesionales en Chile: Impacto de la educación superior en la estructura social (1983 - 2010), elementos para una interpretación sociológica” Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile.

Nicolosi, Alejandra Pia. “Informe sobre Teletrabajo”, Universidad Nacional de Quilmes, Carrera de Comunicación Social Trabajo monográfico.

Mazzo, Rodrigo. Artículo “Teletrabajo: Las tecnologías de la información transforman la forma de trabajar”. Sitio web del Congreso Nacional, www.bcn.cl.

Góndora, Rosa. “El teletrabajo, una nueva forma de trabajar en la sociedad informacional: El caso Peruano” , Memoria para optar al grado de Magister en Estudios Sociales y Políticos Latinoamericanos, 2009. (Versión Online) Biblioteca online Universidad Alberto Hurtado, <http://biblioteca.uahurtado.cl/>

Matamala Astete, César. “Oportunidad de inserción de un modelo de arriendo de oficinas en Concepción: El caso de las oficinas compartidas” Memoria para optar a Grado de Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios”, 2014, Universidad de Chile.

Informe de Actividad Laboral N°1, Una Mirada a la Figura del Teletrabajo, Nov. 2011, Dirección del Trabajo.

Cal, Luigui. “Experiencias de teletrabajo en Europa y el punto de vista de los actores”, Informe para Oficina OIT para Italia y San Marino (Roma). (Versión Online) Boletín en Español www.adapt.it

Sánchez Mangas, Rocío. “Productividad y nuevas formas de organización del trabajo en la Sociedad de la Información” Revista Fundación N°81, año 2006.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, versión Noviembre 2014, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal, versión enero 2014, Municipalidad de Santiago.

Informe “Estudio Cualitativo y Propuesta de Políticas para la Extensión de la Protección Social en Trabajadores Independientes,”, Ministerio del Trabajo y Previsión Social, Documentos de Trabajo, Agosto 2009

Espinoza, Vicente. “¿De qué hablamos cuando decimos “clase media”? Perspectivas sobre el caso chileno”. Artículo redactado para Expansiva, octubre de 2008, Universidad de Chile.

Fierro, Jaime y Barozet, Emmanuelle (2011). Clase Media en Chile, 1990-2011: Algunas Implicancias Sociales y Políticas. Serie de Estudios N° 4. Santiago de Chile

López Morales, Ernesto. Arriagada Luco, Camilo. Meza, Daniel. Gaic, Ivo. “Primera Encuesta Metropolitana a residentes de barrios en renovación urbana en el Gran Santiago: Hacia una medición integral de efectos socio-espaciales de la renovación y el Mercado Inmobiliario”, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Septiembre 2013.

Informe Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) descarga: http://www.estudiosurbanos.uc.cl/images/noticias-actividades/2015/Mayo_2015/PPT_ICVU_2015_Conferencia.pdf

Informe Collect, Informe Sectorial, Cámara Chilena de la Construcción - <http://biblioteca.cchc.cl/>

Normativa y Construcción - <http://www.normativaconstruccion.cl/>

Portal Inmobiliario - <http://www.portalinmobiliario.com/>

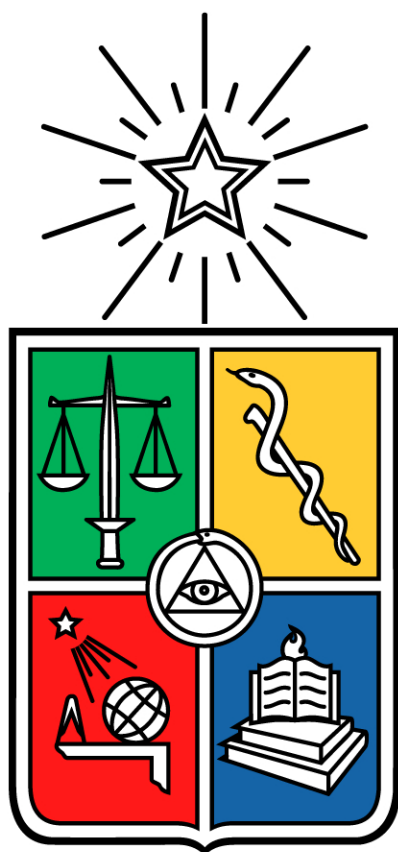
TocToc - <http://www.toctoc.com/>

Conservador de Bienes Raíces de Santiago - <https://www.conservador.cl/portal/>

Servicio de Impuestos Internos - <http://home.sii.cl/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo - <http://www.minvu.cl/>

Municipalidad de Santiago - <http://www.municipalidaddesantiago.cl/>



UNIVERSIDAD DE CHILE

Universidad de Chile / Facultad de Arquitectura y Urbanismo / Departamento de Arquitectura / Escuela de Postgrado
Actividad formativa equivalente a tesis para optar al grado de magister en dirección y administración de proyectos inmobiliarios
Modelo "Home Office" en Departamentos para Jóvenes Profesionales de Sectores Medios del Gran Santiago