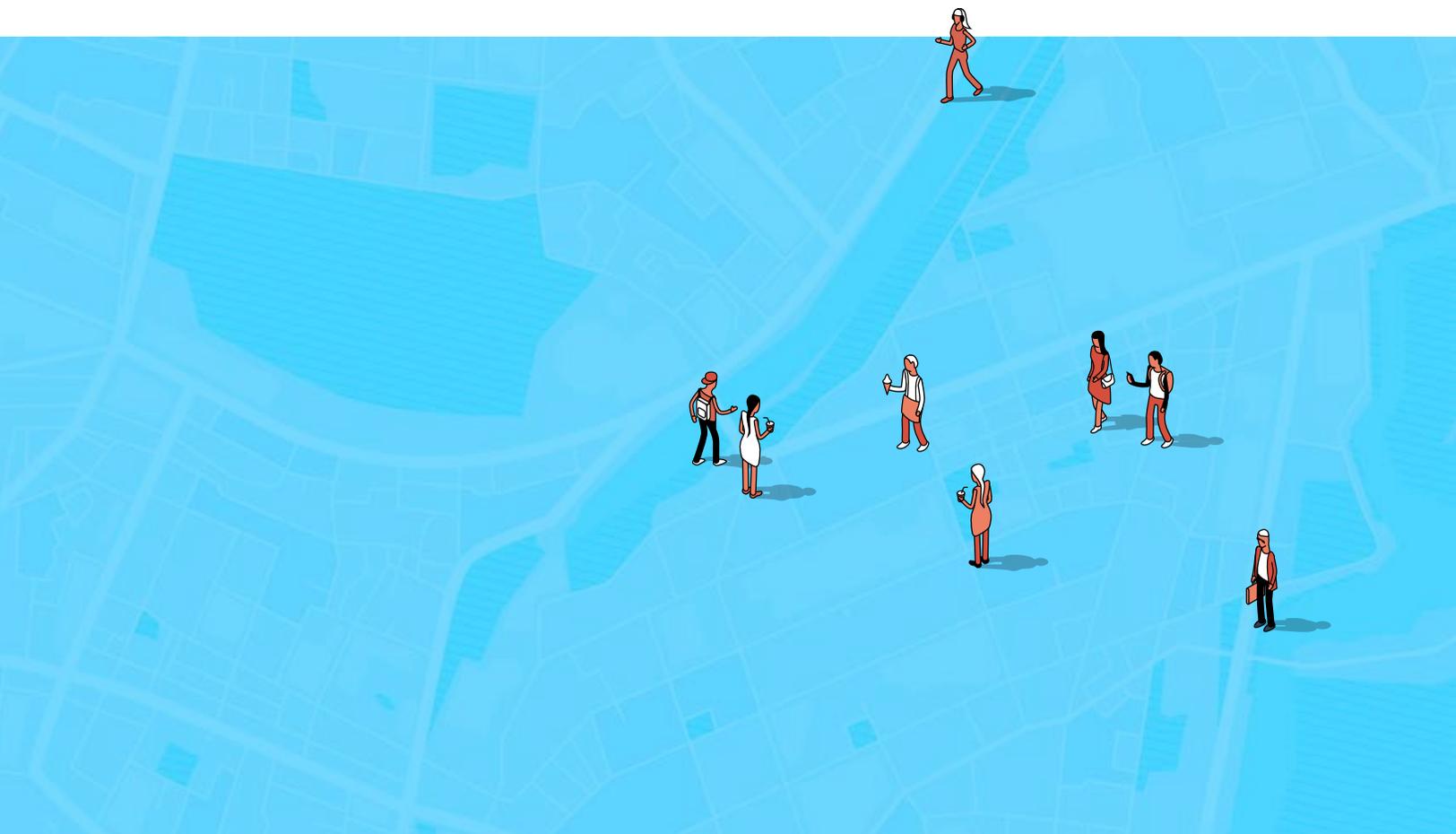


Apuntes de Ciudad

El desarrollo urbano atomizado en el Gran Santiago: **oportunidades en Cerrillos**

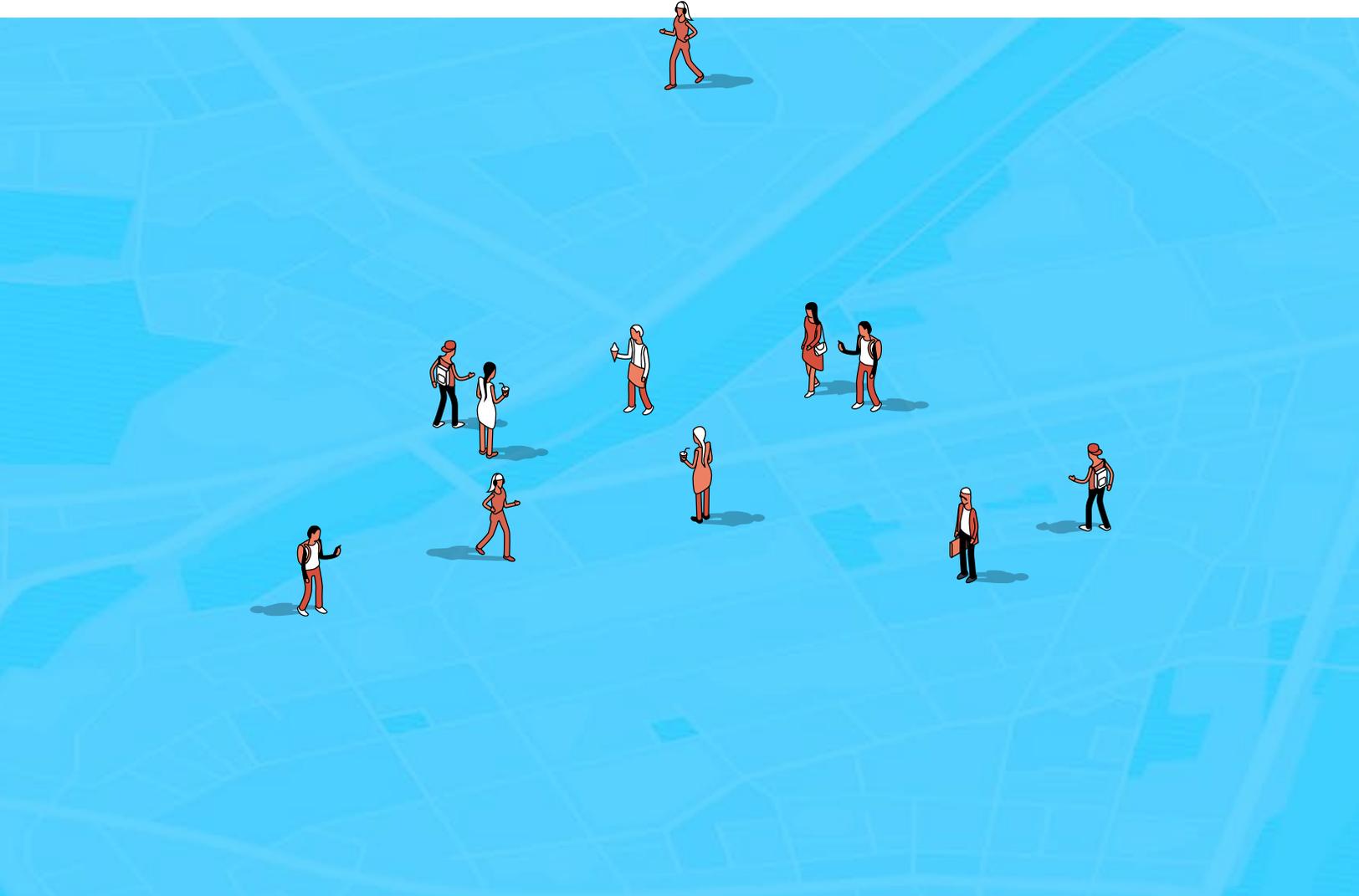




CONTACTO

www.toctoc.com
estudios@toctoc.com

Monseñor Sotero Sanz 161
Piso 6 - Providencia
Santiago - Chile



El peregrinaje de la industria inmobiliaria

Con el cambio del Plan Regulador Comunal (PRC) de la comuna de Santiago en el año 2012, en donde se bajaron las alturas permitidas, se protegieron zonas de la comuna y se reguló la densidad, comenzó un largo peregrinaje de la industria inmobiliaria por el resto de las comunas del centro de la ciudad de Santiago. El objetivo de la industria era -y sigue siendo hoy- encontrar suelo con dos características principalmente: normativa para desarrollos de gran escala y con bienes públicos/privados que le den valor a un barrio o a un sector de la ciudad.

Este peregrinaje, tiene su expresión en la cantidad de oferta de vivienda por comuna. Si en el año 2012 la comuna de Santiago tenía 12.000 unidades en oferta, para el año 2015 no habían más de 5.000 disponibles. Considerando que la oferta anual es relativamente constante, el aumento de la demanda por el crecimiento vegetativo de la población, el repoblamiento del centro de la ciudad y la migración cabe preguntarse ¿dónde se constituyó la oferta faltante?

La oferta aumentó en aquellos sectores adyacentes al centro de Santiago, así parte de esta se movió a San Miguel dotando al barrio El Llano de inversión. Al mismo tiempo que Ñuñoa comenzaba un importante desarrollo por el eje de Av. Irarrázaval, el que fue secundado por el eje Santa Elena en la comuna de Santiago. Por el poniente, el mercado desbordó hacia Estación Central generando un inmenso polo de vivienda para la inversión y con precios bajo las 2.000 UF antes de la reforma tributaria del año 2015.



Este desarrollo en particular detonó, quizás, la controversia más importante de la industria hasta nuestros días: el desarrollo de los mal llamados “guetos verticales” en medio de una inexistente planificación urbana en una comuna sin PRC. En oposición a lo anterior, se construyó el relato de la densificación equilibrada como respuesta para el desarrollo armónico de la ciudad. En paralelo, comenzó un leve desarrollo inmobiliario en la comuna de Recoleta (al norte de la comuna de Santiago) por el eje de Av. Perú y Av. Independencia, hasta llegar a un polo inmobiliario en la plaza de Chacabuco con vistas al Hipódromo de Chile en la comuna de Independencia.

Este desarrollo inmobiliario en comunas centrales de la ciudad nuevamente generó la reacción de los municipios involucrados. Si antes había sido la comuna de Santiago, ahora el pericentro comenzó a restringir las alturas y densidades, lo que provocó una segunda ola de colonización inmobiliaria. Aparecen nuevas comunas como Macul, en el eje del mismo nombre; La Florida en el subcentro Bellavista de La Florida; Quinta Normal en la estación de metro Gruta de Lourdes; y San Joaquín en el límite de Vicuña Mackenna. Concluyendo con nuevos polos de desarrollo en La Cisterna, por extensión de San Miguel y en la zona sur de Ñuñoa, donde hasta hace 4 años solo se podían ver industrias y bodegaje.



Este juego repetitivo, con inmobiliarias colonizando sectores, y municipios congelando, normando los territorios y restringiendo las características de los terrenos para la densificación, sigue siendo el escenario de desarrollo inmobiliario de la ciudad. La falta de una visión de ciudad, de una inversión en infraestructura relacionada con la accesibilidad, densidad e integración social, ha traído una importante pérdida de confianza entre municipios, las inmobiliarias y los propios vecinos. Así, es importante generar la planificación de la ciudad como un todo, con elementos centrales de desarrollo en las próximas décadas.

Continuando con el desarrollo en el pericentro de la ciudad, durante el 2019 se aprobaron 24 anteproyectos de edificación en el barrio Buzeta en la comuna de Cerrillos. Este sector, se encuentra a un costado de la estación Cerrillos de la Línea 6 del Metro de Santiago. En total, son poco más de 8.000 viviendas en edificios de 20 pisos promedio, con densidades de 220 viviendas por proyecto, aproximadamente, en un barrio con 40 hectáreas (similar a la superficie del Parque Quinta Normal).

Esto, corresponde al mismo peregrinaje inmobiliario: en 2017 Estación Central tenía más de 7.500 viviendas en oferta, pero luego del congelamiento y la regulación del PRC la oferta bajó a menos de 3.500 en 2019. Este barrio entonces se va a consolidar como un nuevo polo inmobiliario, llevándose buena parte de la demanda de inversionistas que se encontraban en Estación Central.



Mapa 1:

Anteproyectos en **Barrio Buzeta**.



Fuente: TOCTOC.com, 2020.



Cerrillos: nuevas oportunidades y desafíos

La comuna de Cerrillos nace el año 1991 a partir de la división de la comuna de Maipú, por lo que hereda el PRC de esta comuna en el sector sur de la nueva comuna. En el sector del barrio Buzeta queda vigente el PRC de la comuna de Santiago del año 1990, y en el centro de la comuna junto con el aeródromo, se aplica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Al igual que otras comunas del Gran Santiago, Cerrillos hasta ahora no cuenta con su propio PRC.

En febrero de 2006 el aeródromo fue clausurado definitivamente y en su lugar se proyecta la Ciudad Parque Bicentenario. No obstante, del proyecto en cuestión, se ejecutó únicamente el parque con poco más de 48 hectáreas de extensión, dotando a la comuna de una importante inversión en áreas verdes en comparación con el resto de la ciudad. En paralelo, al oriente del parque, se inició una venta condicionada a integración social en formato de grandes lotes. La venta, a cargo del SERVIU metropolitano, no generó el interés esperado y solo una pequeña cantidad fueron comprados. En total hay más de 170 hectáreas de suelo público disponibles para atender el creciente déficit habitacional, ya descontadas las 21 hectáreas destinadas a la construcción del hospital para tratar la emergencia del COVID-19.



Actualmente, la comuna de Cerrillos concentra la oferta de integración social más cercana al centro de la ciudad. En los pocos suelos adquiridos, este año comenzó el desarrollo de tres proyectos de integración social con un total de 600 viviendas con DS19. Existen también otros desarrollos en la zona sur del antiguo aeródromo; uno de ellos corresponde a un desarrollo mixto de casas y departamentos, en el que las casas nuevas durante el 2019 promediaron valores cercanos a las 4.500 UF y los valores de vivienda usada ya se alzan sobre las 3.000 UF.

La zona adyacente al Mall Plaza Oeste tiene reservas de suelo por otras 40 hectáreas no consolidadas y de reconversión de la industria. En un sector acotado de esta zona, existen permisos de edificación por 500 nuevas viviendas en departamentos y casas, sin embargo, no existen ventas registradas.

Como si la oferta de suelo anterior no fuera suficiente, Cerrillos en la década de los 60 fue parte del auge de los cordones industriales, los que actualmente se encuentran en reconversión o abandono. El eje de Av. Pedro Aguirre Cerda, desde el límite norte hasta la calle Las Américas, tiene otras 80 hectáreas con potencial de reconversión en vivienda y comercio.

Finalmente, al poniente de la Av. Salvador Allende existe un terreno eriazos de otras 40 hectáreas en espera de inversión para la ejecución del parque Lo Errázuriz, el cual actualmente tiene ejecutado solo un 5% de su superficie total. La futura consolidación de este parque proveería de acceso también a los habitantes de las comunas de Maipú y Pudahuel.



Mapa 2:

Sectores de interés, **comuna de Cerrillos**.



Sectores de interés

 Barrio Buzeta	 Parque Bicentenario
 Cordón Industrial eje Pedro Aguirre Cerda	 Sitio Eriazo del Parque Errázuriz
 Desarrollo inmobiliario al sur del Parque	 Villa Panamericana
 Mall Plaza Oeste	 Zonas no consolidadas y de reconversión industrial

Fuente: TOCTOC.com, 2020.



Cerrillos tiene la oportunidad de convertirse en el futuro hogar de más de 248.000 personas, en más de 70.000 ¹ viviendas integradas en el suelo disponible que hoy es sitio eriazoso o que cuenta capacidad de reconversión. Esto es cerca del 18% del déficit habitacional del país. Para ello, es esencial contar con un nuevo PRC que considere una imagen-objetivo proyectiva y no con una tendencia cortoplacista, como las tendencias actuales en el resto de la ciudad.

Es necesario pasar de construir un PRC mirando únicamente el territorio comunal a planificar la comuna considerándose parte de una ciudad, de un sistema. Ejemplo de esto, son los municipios como Renca, Pudahuel o Quinta Normal, que ya están realizando cambios en este sentido en los últimos años ([para más información ver Reporte N°1](#)).

Actualmente, está en carpeta el proyecto de la Villa para los Juegos Panamericanos y Para Panamericanos del 2023, la que formará parte de la Ciudad Parque Bicentenario. Este proyecto corresponde a un gran avance respecto a la utilización de suelo disponible en esta comuna. Contempla la utilización de 6,2 hectáreas para el proyecto inmobiliario, con 1.100 unidades de departamento y 9 hectáreas para el desarrollo de infraestructura temporal.

Estos departamentos serían utilizados por parte de las delegaciones de deportistas y serán puestos a la venta posterior a la utilización de ellos en los Juegos, gran parte de ellos dispuestos para personas con subsidio DS19.

Junto con el desarrollo inmobiliario futuro de la comuna, es clave proveer de una mejora en la accesibilidad, tanto en el transporte como en el acceso a equipamientos y servicios de distintas escalas. Al sur de la comuna hay que facilitar el desarrollo vial para conectar de mejor forma la Av. Lo Errázuriz con la comuna de Lo Espejo, lo cual también ayuda a acercar a esta comuna con el Parque y la futura Ciudad Bicentenario.

¹ Considerando una densidad bruta máxima de 300 viv/ha.





En el desarrollo del **Barrio Buzeta** no está sobre la mesa únicamente la nueva comuna/barrio para inversionistas y clases medias profesionales, sino el puntapié inicial de una forma de construir ciudad diferente: de generar un nuevo estándar de ciudad. En el corto plazo será esencial evitar una nueva polémica como ocurrió con Estación Central, crear un plan de déficit de infraestructura, materializar la ley de aporte al espacio público y dotar de mejores músculos al municipio para construir el nuevo PRC y realizar buenas revisiones del desarrollo de este barrio. Pero también optimizar la disposición de equipamientos y servicios, además de mejorar la accesibilidad dentro de la comuna y de la comuna con la ciudad.

Para ello es de vital importancia un Estado que incentive la inversión con una buena regulación, que entregue subsidios y que gestione suelo, esto es condición necesaria para reconstruir las confianzas entre inmobiliarias y los vecinos de la ciudad.





Área de estudios
TOCTOC.com

CONTACTO

www.toctoc.com
estudios@toctoc.com

Monseñor Sotero Sanz 161
Piso 6 - Providencia
Santiago - Chile



Búscanos como **toctoccom**