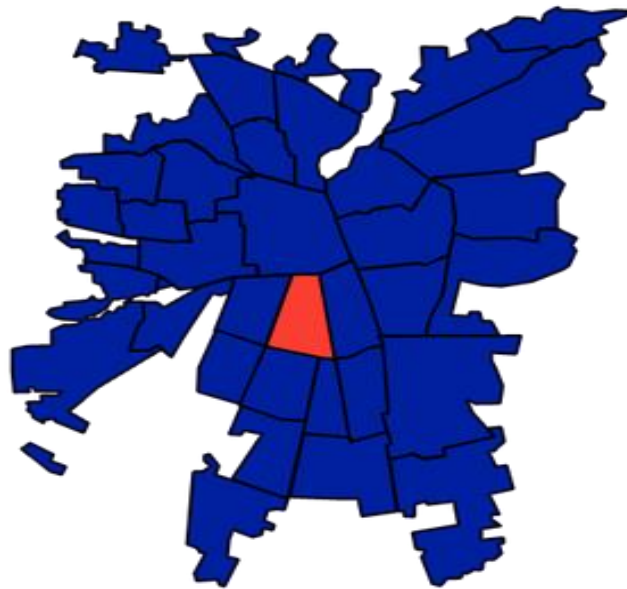




INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS
Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

Trabajo Grupal San Miguel

INFORME DE TERRENO: UNA COMUNA EN ASCENSO



Integrantes: Eukeni Aboitiz, Sofía Leyton, Jacinta Ossandón, Diego Quiñones, Martín Rosas, y Patricio Vega.

Curso: Lógicas Territoriales (IEU 2020).

Profesor: Luis Fuentes.

Ayudantes: María Jesús Araya y Fernando Godoy.

Fecha: 17 de mayo, 2018.

Introducción

El crecimiento de Santiago como ciudad dado en el primer siglo de la historia republicana de Chile, siglo XIX, consolidó como zonas de carácter rural a todas aquellas tierras que se ubicaban al sur del Zanjón de la Aguada, estas tierras pertenecían administrativamente al Departamento de Santiago. El 10 de agosto de 1896 siendo Presidente de la República Jorge Montt, se establece por decreto supremo la comuna de San Miguel. Esta comuna se ubica en el centro sur de la conurbación de Santiago de Chile, de predominancia residencial y de comercio. Limita con las comunas de Santiago por el norte, San Joaquín por el este, San Ramón y La Cisterna por el sur y Pedro Aguirre Cerda por el oeste.

Actualmente, está rankeada como la quinta mejor comuna con respecto a la calidad de vida, esto debido a diversos factores. Tanto la conectividad como la localización hacen de esta comuna un espacio ideal para quienes viven y trabajan en el sector. Esta nueva valorización de la comuna ha traído grandes cambios para el mercado inmobiliario y, por lo tanto, para los vecinos.

El objetivo de este trabajo es desarrollar una aproximación al estudio de las dinámicas inmobiliarias, sus lógicas de inserción en la ciudad y sus estrategias de posicionamiento y competitividad. Esto se realizará mediante el estudio de una zona específica de la ciudad y su oferta inmobiliaria, en este caso, se estudiará la comuna de San Miguel. Específicamente, el trabajo consiste en emplazar un proyecto inmobiliario que ha sido encargado por un inversionista, se deberá realizar una serie de recomendaciones analizando la oferta presente y la competencia con otros lugares de la ciudad y otros proyectos.

Metodológicamente, el presente trabajo corresponde al resultado de una investigación descriptiva, por momentos exploratoria. En su realización se utilizó una mezcla de variados procedimientos, siendo los más relevantes la investigación bibliográfica de diferentes fuentes de información como diarios, estudios de páginas inmobiliarias, plan regulador y Pladeco de la comuna de San Miguel. Además de ello se realizaron varias visitas al terreno en cuestión, para conocer las características del lugar, la infraestructura urbana existente y la oferta inmobiliaria presente en el sector. Otro recurso utilizado fueron también conversaciones que se daban espontáneamente con los transeúntes y vecinos del sector, estas tuvieron particular importancia a la hora de entender las posibles consecuencias e impactos que estos percibían para el sector.

Ubicación y localización

El sector analizado se encuentra en la comuna de San Miguel, dentro de la Provincia de Santiago en la Región Metropolitana.

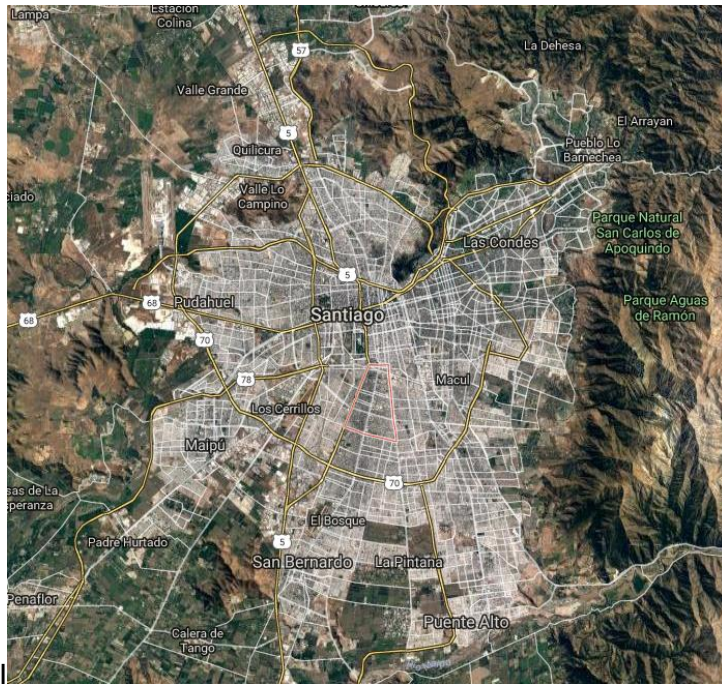


Figura 1.- Imagen satelital del área metropolitana de Santiago. El área delimitada en rojo corresponde a la comuna de San Miguel. Fuente: Google Maps.

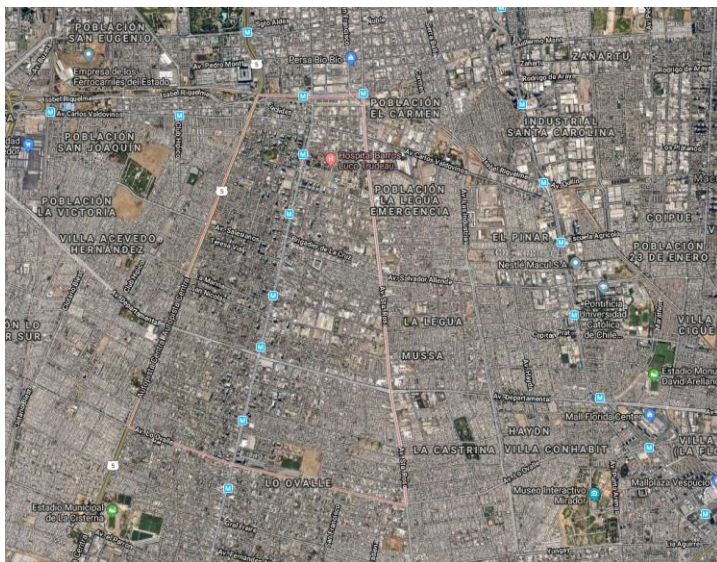


Fig. 2.- Imagen satelital de la comuna de San Miguel. El área delimitada de rojo corresponde a los límites de la comuna. Fuente: Google Maps.

El área estudiada se encuentra circunscrita dentro las siguientes calles: al norte con Ventura Blanco Viel, al este con Gran Avenida José Miguel Carrera, al sur con Avenida Departamental y al oeste con José Joaquín Prieto Vial, calle que funciona como caletera para la Autopista Central.

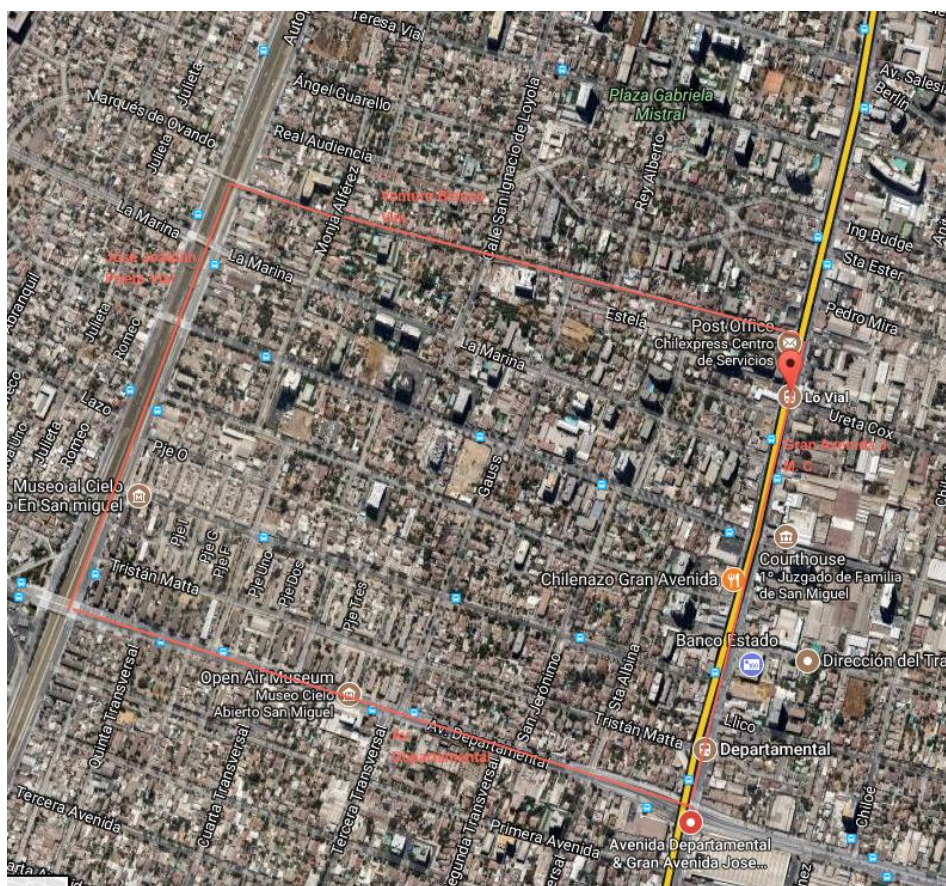


Fig. 3.- Imagen satelital del área estudiada. Consiste en todo el área dentro de las calles delimitadas por los márgenes rojos.
Fuente: Google Maps.

Características urbanas a nivel metropolitano

La zona estudiada se caracteriza principalmente por ser un barrio residencial de clase media. Su emplazamiento geográfico en relación al resto de Santiago la convierte en una zona privilegiada para el uso residencial, dado que cuenta con excelentes condiciones de centralidad y conectividad.

En cuanto a su centralidad, el barrio se encuentra emplazado en un punto central dentro del total del área metropolitana de Santiago: sus distancias respecto a los puntos neurálgicos de la ciudad son relativamente cortas. Por ejemplo, la comuna de San Miguel limita al norte con Santiago Centro, comuna que se caracteriza por concentrar una serie de edificios y sectores que cumplen funciones primordiales de la ciudad: ahí se encuentran los edificios político-administrativos de la ciudad, una gran parte de las instituciones de educación superior, cuenta con equipamientos de salud importantes y con grandes sectores comerciales y financieros.

Además de su centralidad, el sector cuenta con buena conectividad. San Miguel (y el sector también) limita al poniente con la Autopista Central: una carretera que permite la conexión con otras autopistas urbanas como la Costanera Norte y Vespucio Sur Express, y también con autopistas interurbanas como Av. General Velásquez. En cuanto a vías urbanas, la comuna se encuentra atravesada transversalmente de norte a sur por Gran Avenida José Miguel Carrera y de oriente a poniente por Av. Departamental: dos avenidas de gran importancia y flujo automovilístico en la ciudad. Además, San Miguel tiene buen acceso al sistema de transporte público. La comuna se encuentra atravesada en su totalidad por la Línea 2 del metro: dentro del barrio estudiado están situadas las estaciones Departamental y Lo Vial. Además, el sector cuenta con un amplio acceso al Transantiago, con paraderos presentes en las calles Departamental (con acceso a los buses 102, 107, 108 y H05c), Gran Avenida (buses H02 y H05), J.J. Prieto Vial (buses 302, 302N y H02), San Nicolás (bus H02) y Carlos Edwards (bus H02). De acuerdo al programa Google Maps, usando como punto de partida el Metro Departamental a las 8:00 A.M. en un día de semana, el trayecto hacia la Plaza de Armas (punto neurálgico de la ciudad) en automóvil, un día de semana, duraría entre 16 y 40 minutos; en transporte público variaría entre 22 y 35 minutos.

El barrio analizado tiene una función primordialmente residencial. La mayoría de las edificaciones en el área son casas unifamiliares de un piso; pero también el sector está experimentando un cambio en dirección hacia la densificación, al tener cada vez más proyectos de edificios de departamentos en altura.



Fig.4 - Edificio de departamentos en Ventura Blanco Viel con Rey Alberto



Fig.5 - Edificio de departamentos en Guardia Marina Riquelme

También el barrio cuenta con establecimientos educacionales. En la esquina de San Jerónimo con San Nicolás se encuentran el Colegio Corazón de María y el Jardín Infantil Baby School.



Fig.6 - Colegio Corazón de María



Fig.7 - Jardín Infantil Baby School

El sector también cuenta con una importante presencia de establecimientos comerciales, especialmente en las calles más transitadas como Gran Avenida y Departamental. En Gran Avenida, por ejemplo, se encuentran sucursales de los bancos Santander, BCI, BCI Nova, BBVA Chile, Banco Falabella, Banco Ripley, Itaú, Corpbanca, Banco Credichile y Scotiabank; sucursales de compañías de teléfono como WOM, Movistar y Claro. Además, en la esquina de Departamental y Gran Avenida hay un Sodimac Homecenter y un Unimarc.

Características morfológicas del sector

En cuanto a la morfología urbana del sector estudiado, este presenta un plano que asemeja a uno de damero, con la característica de que las cuadras del subsector sur-poniente

se encuentran subdivididas en pasajes donde se construyeron blocks de departamentos de baja altura que hoy forman parte del Museo a cielo abierto de San Miguel.



Fig. 8- Imagen Google Earth de San Miguel, vista desde el sur hacia el norte

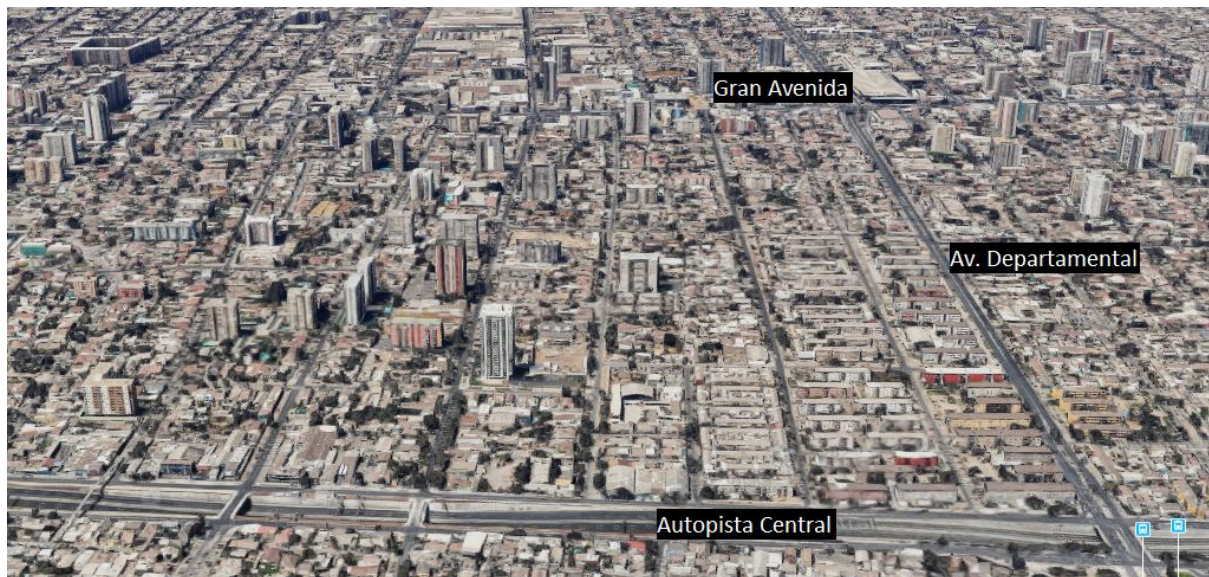


Fig. 9- Imagen Google Earth de San Miguel, vista desde el poniente hacia el oriente

En las imágenes, obtenidas de Google Maps, que muestran una vista de sur a norte y de poniente a oriente respectivamente, se puede apreciar de mejor manera la forma del sector y la altura de las edificaciones. Predominan las construcciones de baja altura, claramente con excepciones, así como un plano semejante al damero (de cuadras más alargadas que perfectamente cuadradas y con la subdivisión de los pasajes de la población San Miguel).

En el contexto metropolitano, destacan como atributos la presencia del Museo a cielo abierto de San Miguel, que reúne obras (murales) de artistas emergentes y ya consolidados tanto a nivel nacional como latinoamericano, y los nodos de Departamental / Gran Avenida y Departamental / Autopista Central, provocando el primero una gran afluencia de público en el perímetro del sector en conjunto con las estaciones de metro Departamental y Lo Vial (L2, ambas sobre el eje Gran Avenida) y el segundo una cercanía a un eje vial de enorme

importancia como es la Autopista Central, que mejora significativamente la conectividad de los vecinos al mismo tiempo de generar fuertes externalidades negativas (contaminación acústica y lumínica).

Contextualización del sector: Su posición en el mercado inmobiliario

San Miguel es una comuna antigua, con más de cien años de existencia, la que paulatinamente se fue convirtiendo en una zona residencial, ocasionado por el fenómeno de expansión de la ciudad de Santiago. La comuna sufrió una fragmentación de su territorio iniciada a fines de los ochenta y principios de los noventa por la creación de dos nuevas comunas que absorben la zona industrial y la población de menos recursos, configurando una distinta realidad comunal con predominio de la población clase media.

Al analizar la comuna es posible decir que desde su creación San Miguel fue considerada una comuna de tipo industrial, dada la gran cantidad de empresas que mantenía dentro de su territorio; no obstante, a partir del año 1987, desde la división de la comuna en tres: San Joaquín, San Miguel y Pedro Aguirre Cerda, la mayor cantidad de grandes empresas quedó radicada en la comuna de San Joaquín.

Las condiciones antes mencionadas, han facilitado el crecimiento inmobiliario en los últimos años, situación que ha modificado nuevamente la realidad comunal, permitiendo la coexistencia de todas las categorías de clasificación socioeconómica de la población, es decir, existe la clase alta, media y baja; todo esto da origen a un periodo de adaptación entre el habitante que ha vivido históricamente en la comuna y el nuevo vecino, que permita consolidar una nueva imagen e identidad comunal.

Oferta y parque de vivienda

A partir del terreno exploratorio realizado y a los aportes de los actores locales, se desprende que la comuna es muy heterogénea en su oferta de vivienda. En la zona estudiada las construcciones en altura son predominantes, resultado del desarrollo inmobiliario de los últimos años. Estas construcciones se concentran a lo largo de los ejes estructurantes de la comuna y, específicamente, a lo largo de Gran Avenida o su entorno inmediato. Tal concentración de proyectos inmobiliarios se entienden también por la cercanía a una buena oferta del transporte público, sobre todo al metro que se extiende a lo largo de Gran Avenida, como también a los paraderos de buses y colectivos a lo largo de Jose Joaquín Prieto.

La edificación en altura resulta de dos fenómenos principales: por una parte; el precio del suelo impide que se construyan casas o condominios de casas con grandes patios porque no es sustentable económicamente y, por otra parte, la división predial autorizada por el Plan Regulador es mucho más grande (250m²) que en otras comunas del sector sur del Gran Santiago y permite justamente la construcción de torres de más de 15 pisos, generalmente.

Proyectos inmobiliarios en el sector

Dentro de la oferta inmobiliaria existente en la zona elegida destacan varios proyectos residenciales que fue posible visualizar:

- Destaca el nuevo proyecto de Inmobiliaria Armas, Actitud José Joaquín Prieto, actualmente con precio de venta en verde desde UF 1.386, y parte del segmento con la mayor velocidad de venta de unidades al mes en la RM, según sostienen en la empresa. El proyecto ofrece departamentos estudios, de 1 y 2 dormitorios, y sus espacios comunes cuentan con piscina, sala multiuso y quincho. “Es ideal para familias en formación e inversionistas, por su conectividad y ubicación, y por la plusvalía y rentabilidad que representa”, comenta Iarhemy Figueroa, gerente comercial de Empresas Armas.
- Siena tiene a la venta la segunda etapa de su exitoso proyecto Parque Gauss, Edificio Lazo 1315, con departamentos de 1 a 3 dormitorios y 1 a 2 baños desde 31,27 m² a 65,59 m², y cuyos precios van desde las 2.500 UF en verde.
- Euro Inmobiliaria tiene a la nueva su segundo proyecto en la comuna de San Miguel ubicado en San Nicolás 1171, con departamentos de 1 a 3 dormitorios y 1 a 2 baños desde, con precios que van desde las 1987 UF en verde.
- Proyecto “Mundo Sens” Ubicado en Ureta Cox, es un edificio con moderna arquitectura cercano a metro lo vial, con departamentos de 2 y 3 dormitorios y 1 a 2 baños desde 50,78m² a 97,76m² con precios que van desde las 2539,6 UF.

A continuación se adjuntan una serie de imágenes que harán posible visualizar la cantidad de proyectos inmobiliarios que ya han sido construidos en la comuna.



Fig. 10.-Esquina Gran avenida con departamental



Fig. 11.-Esquina San ignacio con La Marina



Fig. 12.-Blanco viel con san ignacio



Fig. 13.-Estela con Guardia Marina Riquelme

Público de enfoque

Según el perfil de compra y arriendo de viviendas ubicadas en el sector que fue posible visualizar en terreno, se logró identificar que el rango de edad de los compradores de departamentos en la comuna está entre los 24-29 años, a diferencia de lo que según “Zoom Inmobiliario” pasa en el arriendo donde el perfil está dado por adultos entre 30 y 45 años.

En cuanto a los grupos socioeconómicos, se visualiza un perfil más homogéneo, donde el grupo que lidera tanto el arriendo como la compra de las viviendas proviene del segmento C3.

Los precios de la oferta inmobiliaria existentes en la comuna y en la zona seleccionada están asociados principalmente a personas de grupos socioeconómicos ABC1- C2, con propiedades que parten desde las 1900 UF (un dormitorio), hasta las 5200 UF (3 dormitorios), principalmente hacia el sector Lo Vial y El Llano, los cuales se consolidan como los más importantes y mejor evaluados del sector.

Uso del suelo

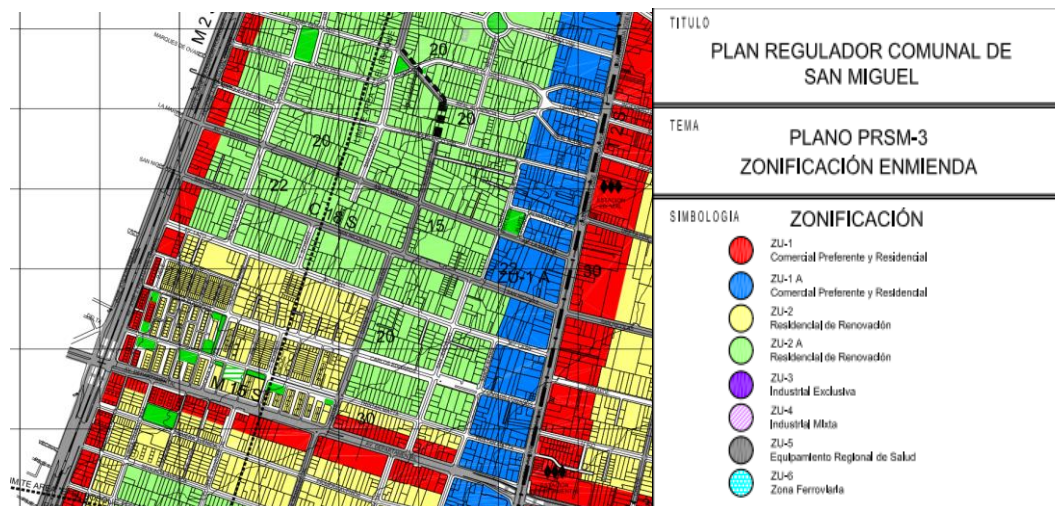


Fig. 14.- Imagen Plan Regulador Comunal de San Miguel

Fuente: http://web.sanmiguel.cl/doctos/ordenanzas/plan_regulador/Plano%20PRSM3.pdf

A partir del plano regulador de la comuna de San Miguel se extrae que la zona estudiada es principalmente residencial, sin embargo las manzanas adyacentes a la calle Gran Avenida son destinadas principalmente al comercio pero acepta la edificación de residencias, debido a esto, en terreno se puede apreciar que en estas manzanas mencionadas existe predominantemente locales destinados al comercio, como Homecenter Sodimac, Papa Johns, Unimarc, bancos como el BCI o el Santander y locales más pequeños de comida, aunque también se pueden encontrar librerías, ferreterías, etc pero son muy limitadas.



Fig. 15.- Unimarc en calle Gran Avenida.



Fig. 16.- Homecenter en calle Gran Avenida.



Fig. 17.-Pequeños locales de comida Gran Avenida.

Posibles impactos y externalidades

Los cambios en la comuna no pasan desapercibidos y son los vecinos quienes más los notan. Si bien algunos de estos cambios son positivos, muchos los perciben como externalidades negativas; conversaciones esporádicas y entrevistas nos muestran las principales preocupaciones de los habitantes de esta zona.

Uno de los principales impactos que se perciben es el aumento del tránsito vehicular y uso de transporte público, lo que no solo genera congestión en las calles sino también contaminación del paisaje y generan ruidos molestos, esto además de la saturación del transporte es una de las quejas más destacadas. Otros de los posibles impactos futuros que se pueden generar producto de los nuevos proyectos que se están gestando en el sector, son; el aumento de población habitacional, producto de la magnitud de los proyectos habitacionales que se están llevando a cabo en el área estudiada. A su vez, la población flotante, generada en gran medida producto de la actividad económica y del metro, también debiera verse incrementada.

Otro punto viene dado por el aumento de la densidad poblacional, la cual puede ocasionar el colapso de servicios de toda índole, como por ejemplo la utilización de los servicios de transporte; ya sea el uso de automóviles particulares, como el de buses de transantiago, o de metro, estos se pueden ver en colapso, ya que tienen capacidad limitada. También se vería afectado el área de la salud y los servicios que la comuna ofrece en este aspecto, en este caso la oferta es particularmente escasa para la nueva población que alberga la comuna. Esta consiste principalmente en hospitales públicos, lo que genera una

falta de oferta para la población de más altos recursos en la comuna, esto podría conducir a que se vean obligados a buscar salud en otras comunas o bien utilizar colapsar los hospitales públicos pudiendo perjudicar a quienes no pueden costear salud privada; los supermercados y comercios se verían igual de afectados, sin mencionar la educación y su infraestructura.

Otro tema de gran importancia es la gentrificación de la zona, el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios enfocados a población de más altos ingresos genera nuevas necesidades para la zona, esto arrastra todo un proceso de renovación de servicios. Son los vecinos antiguos quienes se ven afectados por este proceso, la capacidad de acceso a ciertos servicios distancia a los nuevos y viejos vecinos del sector.

Uno de los puntos que más destacan los vecinos es el aumento de la delincuencia en el barrio, esto lo atribuyen principalmente a los nuevos vecinos y el alza del nivel socioeconómico de la comuna. Destacan que con la construcción de los nuevos conjuntos habitacionales ha aumentado la inseguridad del barrio y todos se han visto afectados por esta situación, aseguran que antiguamente no ocurrían situaciones de este estilo y que han debido tomar medidas para mitigar la delincuencia y proteger el barrio. Si bien como grupo también observamos esto, es importante remarcar lo focalizado de esta situación, la cual se da específicamente en el sector sur-oriente de la comuna.

Conclusiones

En base a lo estudiado y descrito anteriormente, se puede concluir que San Miguel posee una infraestructura urbana y una población que hace posible el desarrollo de diversos proyectos dentro de la comuna; es un lugar que cumple las condiciones que hacen posible la atracción de inversionistas privados en pos de entregar mayores y mejores servicios para los habitantes que viven ahí. Los factores no sociales más importantes que hacen al lugar

privilegiado son su buena accesibilidad (tanto vial como de transporte público), la regulación municipal óptima (subdivisión predial grande y la autorización para edificar en altura) y la diversidad de uso de suelo presente (residencial y comercial principalmente).

Es una comuna que está creciendo exponencialmente debido al comercio de la zona, ya sea por sus locales de comida o las nuevas edificaciones que se están realizando en el área, lo que atrae cada día a nuevos habitantes, esto se puede apreciar en los abundantes carteles ofreciendo nuevas viviendas y locales de arriendo. Por lo que la comuna de San Miguel se convierte en un excelente lugar para emplazar un nuevo proyecto inmobiliario. Destacamos entonces, la maleabilidad del sector para las inmobiliarias e inversionistas.

En cuanto a los factores de índole social, la presencia importante de residentes de segmentos socioeconómicos medios-altos en la comuna es fundamental para lograr el éxito en las ventas. Esto genera una percepción de seguridad y cierto prestigio social que atrae a personas de segmentos similares a que se instalen en el lugar.

A pesar de todos los aspectos positivos de la comuna, creemos que debido al crecimiento de la población que ésta está experimentando podría generar algunos conflictos y hacer surgir nuevas necesidades, como por ejemplo mayor cantidad de áreas verdes para los vecinos, así como también espacios de recreación y esparcimiento, que actualmente no están disponibles o son muy reducidos. Para poder mejorar la calidad de vida de los habitantes y, al mismo tiempo, hacer a la comuna aún más atractiva para la inversión, es necesario disponer recursos en la instalación de mayor cantidad de áreas verdes, infraestructuras educacionales como colegios, jardines infantiles y salas cuna, como también en la instalación de infraestructuras destinadas a la salud como consultorios, hospitales y clínicas.

A su vez, una de las mayores dificultades que se espera que genere el exponencial aumento de población es el colapso de servicios de transporte, ya sea privado o público. En honor a esto, proponemos evaluar la implementación de redes de ciclovías que conecten el sector con otros focos de influencias, para de esta manera, dispersar los flujos de población que se desplazan por el sector en diversos medios de transporte, como lo es la bicicleta, la cual por su parte además de ser un medio de transporte es un punto favorable dentro de las ciudades, ya que no contamina nuestro aire, y favorece nuestra salud.

Es menester recalcar la importancia del sentido estético de los barrios, y cómo un sector “bonito”, “limpio”, genera una percepción favorable en materia de seguridad por ejemplo. Debido a esto, se propone tomar en cuenta la posibilidad de implementar una red

de cableado subterráneo, que aunque supone una gran inversión, creemos, puede ayudar a embellecer notoriamente el sector y de la misma manera brindar mayor seguridad a los peatones que transitan por la avenida principal. Debido al alto costo de implementación de esta medida, proponemos priorizar Gran Avenida.

Finalmente, es importante destacar y como ya se ha mencionado anteriormente, a San Miguel como una comuna que cuenta con todas las cualidades y características de un espacio rico, bien localizado e ideal para proyectarla dentro del grupo de comunas más desarrolladas de la capital. Y por esta misma razón es necesario que el desarrollo inmobiliario crezca al mismo tiempo que lo hace el resto de servicios en la comuna, así se asegura la comuna de mantener el balance y no sobrecargar ciertos servicios necesarios, que por lo demás posicionan a la comuna como la quinta mejor calidad de vida de la Región Metropolitana.

Bibliografía y fuentes de información

Alamos, F. (Junio 2017). *Jóvenes lideran la demanda en San Miguel*. El Mercurio, Clasificados Propiedades. Recuperado de:

<http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=366568>

Chappel, P. (Agosto 2015). *12 razones para vivir en San Miguel*. Publimetro. Recuperado de: <https://www.publimetro.cl/cl/casas/2015/08/28/12-razones-vivir-san-miguel.html>

Fernández, O. (Mayo 2018). *Las razones que ubican a San Miguel entre comunas con mejor calidad de vida*. La Tercera. Recuperado de:

<http://www.latercera.com/nacional/noticia/las-razones-ubican-san-miguel-comunas-mejor-calidad-vida/157766/>

Flores, J. (Mayo 2018). *San Miguel dividida por ranking que los dejó como la quinta comuna con mejor calidad de vida*. Bio Biochile. Recuperado de:

<https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-metropolitana/2018/05/12/san-miguel-dividida-por-ranking-que-los-dejo-como-la-quinta-comuna-con-mejor-calidad-de-vida.shtml>

Municipalidad de San Miguel. (Agosto 2015). *RESUMEN EJECUTIVO. Modificación Plan Regulador Comunal de San Miguel*. Recuperado de:

http://www.sanmiguel.cl/web/Resumen_Ejecutivo_Modificacion_PRC_SM.pdf

Municipalidad de San Miguel. (2016). Plan Regulador Municipal. Recuperado de:

http://web.sanmiguel.cl/doctos/ordenanzas/plan_regulador/Plano%20PRSM.pdf

<http://www.censo2017.cl/descargue-aqui-resultados-de-comunas/>