

Infografía

Felipe Corvalán T. / David Campos T. / Diego Vallejos O.

En las siguientes páginas presentamos artículos que se enfocaron en consecuencias directas o indirectas de grandes operaciones urbanas. A continuación presentamos brevemente tres acciones que modificarán Santiago afectando a todos sus habitantes y trozos de ciudad.

Proyectos inmobiliarios

La inversión inmobiliaria en Santiago será más de US\$ 1.400 millones, según la CBC (Corporación de Bienes de Capital).

El 2005 el sector construcción experimentó un crecimiento de alrededor de 8%, con cerca de 48 mil viviendas vendidas.

La inversión en el área también experimentará una importante mejoría, pasando de los US\$ 13,2 mil millones a US\$ 14 mil millones.

Según la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios los departamentos concentran cerca del 75% de las ventas totales durante 2005. Las comunas más demandadas para departamentos fueron Santiago Centro, Ñuñoa y Providencia, mientras en casas fueron Huechuraba, Quilicura, Puente Alto y también La Florida¹.

Nuevos polos Urbanos en Santiago (Malls)

La vida urbana en Santiago se ha visto afectada (quedará para un análisis más profundo si para bien o mal) en los últimos 30 por la aparición de “Malls” que congregan, en una cada vez mayor complejidad, servicios comerciales.

En un principio se manifestaron como “Centros Comerciales” o shopping centers, como “Los Cobres de Vitacura”, “Centro comercial lo Castillo” o el mismo “Apumanque” en donde comprar comenzaba a tener un valor agregado... la entretención. Actualmente los malls son importantes polos económicos y sociales, con una alta diversidad de productos y servicios. El modelo es distinto al norteamericano, por lo general –y como se ve en el plano– están dentro del tejido urbano ligados a importantes avenidas.

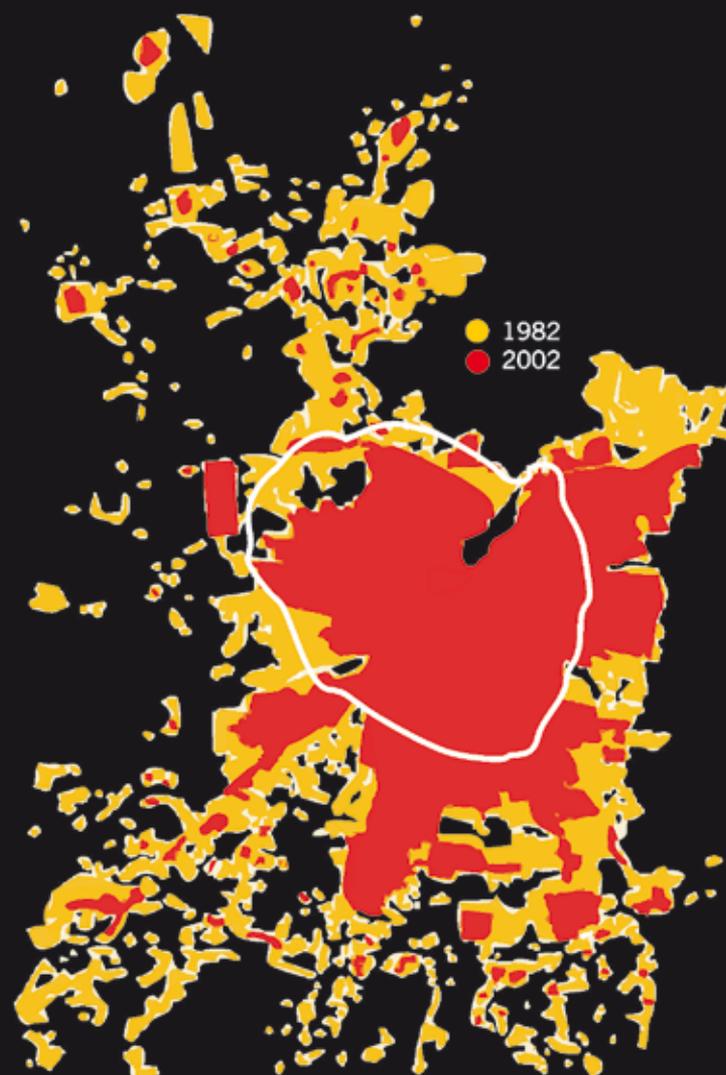
Algunas cifras del negocio:

Actualmente los malls significan ventas por US\$2.000.000.000².

Superficie urbana (plano de crecimiento)

Año	Habitantes	Superficie Urbana	Densidad (Háb.Há)
1982	3.902.356	42.080	96.5
2002	5.456.326	64.140	85.1

CENTRO DE ESTUDIOS PÚBLICOS. Santiago, Donde estamos y hacia donde vamos. Santiago, 2006. 579 p.



¹ AGUIRRE, David. Proyecciones 2006, Los negocios que marcarán el año. [en línea] *El Mercurio* on line, economía y negocios. Día Fecha y año. <<http://www.economiaynegocios.cl/especiales/2006/05.HTM>>

² Estas cifras son mayores a las invertidas en el negocio inmobiliario de Santiago.

Para el 2005 se esperaba que las ventas de Grupo Plaza subirán 12% llegando a US\$ 1.200 millones⁴ (excluyendo las ventas de AutoPlaza y centros médicos).

Luego de la crisis económica, la desocupación de locales llegó al 3% alcanzando niveles "normales", y las visitas a los mall plaza ya alcanzan los 120 millones anuales⁵. Sólo el Mall Plaza Vespucio registra más de 36 millones de visitas al año y ventas anuales que superan de US\$400 millones, siendo el primer mall del país en términos de ventas.

Para el 2005 se esperaba que las ventas Parque Arauco crezcan entre US\$8 y US\$9 millones anuales, tras la materialización de su plan de inversiones –para el período 2005-

2006– que involucra a los malls de Kennedy (US\$ 17 millones, la ampliación del Boulevard del Parque y la construcción de un tercer nivel en el mall, con 600 nuevos estacionamientos + la construcción de dos torres de oficinas para renta y con una placa comercial, en la cual se invertirán US\$19 millones) y Maipú (US\$18,5 millones). Parque Arauco posee una participación en torno a 27% (US\$ 540 millones aprox.) de las ventas, que se canalizan a través de shopping centers, y se pretenden niveles del 35% al 40%, o contar con un tercio del mercado nacional. Además, se busca duplicar el valor de la compañía en cuatro años (hoy llega a US\$261 millones).

Mall Sport costó US\$ 24 millones, y es el primer centro comercial del país (y Latinoamérica) especializado en deporte.

Mall Florida costó US\$ 100 millones, y transformó a La Florida en la segunda comuna con más de un mall en Santiago. Se estiman 18 millones de visitas anuales, considerando 1.740.000 potenciales consumidores provenientes de las comunas aledañas, como La Florida, Puente Alto y Peñalolén.

Mall Alto Las Condes, con 24 millones de visitas al año⁶ es parte de Cencosud, que con sus 6 centros comerciales, incluyendo malls y portales, a 2003 tenía ingresos que alcanzaron a US\$ 36 millones, 18% más abajo que los ingresos de Parque Arauco, con sólo dos malls⁷.



Nuevos polos urbanos.



Autopistas urbanas.



Autopistas Urbanas

Uno de los mayores cambios en el Santiago del s.XXI serán las autopistas. Pese a no ser parte de un plan de transporte mayor, su impacto abarca a casi toda el área urbana de Santiago.

Autopista	Longitud (km)	Comunas	Inversión	Ganancia	Tiempo de concesión	Velocidad diseño frecuencia
Autopista central	60,9	Quilicura, Conchalí, Renca, Independencia, Quinta Normal, Santiago, Estación Central, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Cerrillos, Lo Espejo, La Cisterna San Bernardo y Buin	US\$ 455 millones (según oferta técnica)	\$ 10.616 millones (primer trimestre 2006)	360 meses Soc. Concesionaria Autopista Central S.A.	100 km/h
Costanera Norte	41,75	Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, Providencia, Recoleta, Santiago, Independencia, Quinta Normal, Renca, Cerro Navia y Pudahuel	US\$ 384 millones (según oferta técnica)	\$ 6.745 millones (primer trimestre 2006)	30 años Soc. Concesionaria Costanera Norte S.A.	100 km/h (80 km/h en el túnel) 150.000 vehículos por día
Autopista Vespucio sur	23,8	Macul, Peñalolén, La Florida, La Granja, San Ramón, La Cisterna, Lo Espejo, Cerrillos, Maipú	US\$ 270 millones (según oferta técnica)	\$ 3.131 millones (primer trimestre 2006)	30 años Autopistas Metropolitanas S.A.	70.000 vehículos por día velocidad de diseño de 100 km/h
Autopista Vespucio Norte	29	Cerrillos, Cerro Navia, Conchalí, Huechuraba, Maipú, Pudahuel, Quilicura, Recoleta y Renca	US\$ 320 millones (según oferta técnica)	\$ 8.034 millones (primer trimestre 2006)	30 años Vespucio Norte Express S.A.	Velocidad de diseño de 100 km/h

Fuentes:
www.autopistacentral.cl
www.vespucionorte.cl
www.costaneranorte.cl
www.vespuciosur.cl

³ Transformándose en el principal actor.

⁴ Fuente de las cifras <http://www.estrategia.cl/histo/200510/27/ambito/mall.htm>

⁵ Fuente de las cifras <http://www.estrategia.cl/histo/200309/15/ambito/cen.htm>

⁶ *Ibid.*

⁷ Fuente de las cifras <http://www.fne.cl/fne/Actualidad.nsf/0/6ca05c7a4b0cd5c804256f0e004a9da0?OpenDocument>