



RESUMEN EJECUTIVO

NOMBRE ESTUDIO: “EVALUACIÓN DE IMPACTO DEL DESARROLLO RESIDENCIAL EN LA COMUNA DE SANTIAGO 1987 – 2013 y FORMULACION PROPUESTAS DE FUTURO”.

CONSULTOR: SURPLAN

EQUIPO DE INVESTIGACION:

Camilo Arriagada Luco, Sociólogo, Mg D. Urbano, Dr Ciencias Sociales Arg. (Jefe Estudio)

José Manuel Cortinez, Arquitecto, Mg. D. Urbano

Marjolaine Nelly, Arquitecto

Valeria Catafau, Arquitecto, Magister Urbanismo

Claudio Yañez, Geografo, Magister © Urbanismo

Gino Bayley Bergamin, sociólogo, Master Desarrollo Urbano It.

Alejandro Gana, Licenciado Sociología, Master Desarrollo Urbano It

Claudia Arellano, Geógrafo

CONTRAPARTE TECNICA:

Mauricio Valenzuela, Arquitecto – Pamela Castro, geógrafo (SECPLAN)

Santiago de Chile, septiembre de 2014

INDICE DE CONTENIDOS

	Página
Introducción y Metodología	3
Capítulo 1. Factores estructurales del Crecimiento de Población y Vivienda	5
1.1 La Percepción de los Actores y Expertos.	5
1.2 Análisis Estadístico del Repoblamiento 1990-2002-2011	10
Capítulo 2. Perfil del Nuevo Residente de la Comuna	20
2.1 Magnitud Demográfica del Repoblamiento	21
2.2 Cambio de la estructura de los Hogares y la población	25
2.3 Cambio del Perfil Socio Económico de los Hogares	28
2.4 Resumen del Perfil Comunal de Nuevos Residentes Recientes	33
CAPITULO 3. Percepción de la Comuna y Barrio. Encuesta Nuevos Residentes	34
3.1 Resultados Encuesta SURPLAN según consulta Nuevos Residentes	34
3.2. Entrevistas Individuales a sujetos vulnerables y emprendedores jóvenes	46
3.3 Grupos Focales Intergeneracionales con Vecinos de Organizaciones de Barrios.	52
3.4 Propuestas de Acciones Locales según la Investigación Cualitativa	53
CAPITULO 4. Impactos del Repoblamiento	56
4.1 Impacto Urbano del Repoblamiento	56
4.2 Impactos en Vialidad e Infraestructura de Transporte	67
4.3 Impacto en Declaratorias Patrimoniales de Barrios	76
4.4 Impactos Ambientales	78
4.5. Impactos en Calidad de Vida y Sociales	81
CAPITULO 5. Formulación de Propuestas de Futuro	94
5.1 Tres Principios de un Nuevo Concepto de Repoblamiento	94
5.2 Propuestas de Políticas en cuatro ejes	95
Bibliografía	100
Anexo Metodológico (separata)	

Introducción y Metodología

El objetivo general de este estudio fue evaluar el impacto urbano, ambiental y social y económico generado por el desarrollo inmobiliario residencial en la comuna de Santiago 1987 - 2013 y Formular políticas públicas que permitan realizar ajustes del mismo. Para esto las bases del estudio municipal organizaban una investigación de cuatro etapas con objetivos específicos y resultados esperados que se detallan a continuación:

ETAPA I: Factores estructurales del Crecimiento de Población y Vivienda

Tenía como objetivo “Explicitar y cuantificar factores estructurales que explican las variaciones de población y vivienda en el período de análisis”, para ello SURPLAN realizó lo siguiente:

Fichaje Bibliográfico de Artículos Académicos buscó la contextualización por etapas del desarrollo residencial de Santiago, que se estructura en tres periodos: (1990-2000); (2000-2010); (2010-2014) mediante la síntesis de estudios e investigaciones de revistas científicas y universitarias, congresos latinoamericanos, documentos institucionales y libros. Ver Ficha Tipo y Catastro en Anexo A1 y A2.

Entrevistas durante Febrero 2014 a una lista de 12 expertos y actores de la evolución reciente de la comuna en razón de sus cargos políticos y técnicos en la Municipalidad, de su carrera académica en centros de urbanismo, autoridades regionales del MINVU, o desempeño en el sector inmobiliario privado. La pauta consultó su percepción del pasado de la comuna, su percepción del aporte de actores y agentes, así como su visión a futuro del modelo de desarrollo deseable para la comuna como asimismo un sondeo de prioridades sectoriales y territoriales. Véase lista Anexo.A3

Procesamiento de estadísticas de Censos 1992, 2002 y Pre Censo 2011 y de las Encuestas CASEN de varios años sumado a Encuestas de Origen Destino, lo que culmina en una modelación de factores de crecimiento de la Edificación y demográfico a escala intercomunal primero, y luego intra comunal (distritos de la comuna) más de 50 indicadores absolutos y relativos procesados en función de explicar las fases del crecimiento inmobiliario según tres períodos estructurales en que se periodiza el repoblamiento comunal. Véase variables procesadas Anexo. A4

ETAPA II: PERFIL DE LOS NUEVOS RESIDENTES

Su objetivo era Identificar el Perfil Demográfico de los Nuevos Residentes y los Aspectos Cualitativos que motivaran su decisión de localización y expectativas de futuro. Para esto se diseñaron y realizaron los levantamientos de estudios cualitativos y cuantitativos sobre los nuevos residentes de la comuna. Se consideró necesario un estudio cualitativo sobre la percepción de grupos emblemáticos o especiales de nuevos residentes que la literatura asocia con los espacios centrales sean deteriorados o renovados. Concretamente, se entrevistó dos grupos de nuevos residentes centrales: i) de un lado grupos vulnerables por rasgos socio demográficos (etnia, edad, discapacidad, etc...) que se vinculan con los centros como estrategia de sobrevivencia laboral o acceso a mejores servicios, propios de la centralidad; y ii) de otra parte, la llegada de colonizadores. Se entrevistaron 14 personas en calidad de integrantes de Grupos vulnerables entrevistados (minorías sexuales, étnicas, inmigrantes, madres solteras, discapacitados, adultos mayores de la cuarta edad) que son actores locales significativos teóricamente y además sujetos invisibles por políticas asistenciales

sectoriales clásicas Se entrevistó además 10 agentes creativos, sujetos que valoran la centralidad por razones económico culturales y generan redes vinculadas al desarrollo de circuitos locales (universitarios emprendedores, Artesanos y artistas gestores dentro de la comuna) La muestra intencionada se describe en tabla del Anexo A.5

Se consultó por el arribo al barrio, valoración de la comuna y el barrio, confrontación respecto de otras comunas, discriminación respecto a sus vecinos y los otros habitantes, visión sobre el impacto del repoblamiento y visiones futuras sobre la comuna desde la dimensión subjetiva. En Marzo 2014 se realizaron 22 entrevistas, 12 y 10 por grupo objetivo (total de 24 entrevistados, agregando pre-test realizados a 1 hombre gay y 1 hombre inmigrante colombiano).

Se implementaron además seis grupos focales el mes de Marzo 2014 a fin de enriquecer la mirada cualitativa con la Perspectiva Territorial y Perspectiva Generacional mediante la consulta a vecinos activos como contrapartes del municipio segmentados por su barrio de residencia y activación, como asimismo por su edad y rol; debatiendo vecinos jóvenes (menores de 30 años), adultos (30 a 60 años), y de tercera edad (61 y más años) hasta un total de 12 sujetos por grupo focal en Bellas Artes, Santa Ana, Yungay-Brasil, Santa Isabel, Barrio Universitario, Matta Sur. Véase Anexo A6.

Se levantó una encuesta para nuevos residentes diseñada por el jefe de Equipo Camilo Arriagada Luco conjuntamente con equipo y sumando aportes de SECPLAN (Pamela Castro y Mauricio Valenzuela). La encuesta es ad hoc a los objetivos del estudio en la mayoría de preguntas, pero en algunas variables es una adaptación de consultas del Sistema de Medición de satisfacción del Usuario de vivienda SERVIU (MINVU/DICTUC; 2000), del estudio de Evaluación Piloto del Programa Quiero Mi Barrio (MINVU/Alcala, 2011) y de la Encuesta de Calidad de Vida y Expectativas Habitacionales desarrolladas en el MINVU. La Encuesta fue aplicada por personas con vasta experiencia en trabajo de terreno a una muestra de 720 Jefes de hogar o Parejas que hayan llegado a Santiago post 1990. Se realizó una estratificación de 180 Encuestas por Cuadrantes de barrios de modo de lograr un nivel de error inferior al 7,5% en cualquier zona e inferior al 4% en el total comunal. Se controlaron también nuevos residentes viviendo en Casa, Departamentos nuevos y anteriores a 1990 como viviendas de Cités y barrios obreros. Los equipos de terreno encuestaron manzanas sorteadas según los tipos de vivienda presente buscando abarcar los 4 frentes en el procedimiento. Nunca se exceden 5 encuestas por un mismo edificio. En Anexo se Presentan el Formulario de Encuesta y los Mapas de manzanas seleccionadas por cuadrante. El trabajo de terreno inicio en dos cuadrantes el día 14 de marzo y termino el 30 de marzo. Por ser una encuesta a jefes de hogar, el trabajo se concentró tardes y fines de semana. Véase Anexo A.6

ETAPA III: IMPACTOS DEL REPOBLAMIENTO

Esta fase planteaba evaluar los distintos impactos sectoriales del Repoblamiento: impacto Urbano, impacto Ambiental, Impacto económico, impacto en Calidad de vida, Impacto en Servicios Municipales del Repoblamiento, Impacto de las Declaratorias Patrimoniales

ETAPA IV. PROPUESTAS DE POLITICAS. La cuarta etapa y final consistió en generar Propuestas de Mejora Instrumentos de Gestión Pública Asociada al Desarrollo Municipal

Capítulo 1. Factores estructurales del Crecimiento de Población y Vivienda

1.3 La Percepción de los Actores y Expertos.

Se consultó a los actores y expertos sobre las **etapas que reconocen del proceso de repoblamiento**. Al respecto hay consenso sobre los lapsos iniciales así como de los facilitadores institucionales y políticos en una fase que denominamos *“Surge la Visión del Repoblamiento”* cuando se crean instituciones, planes e instrumentos con la misión de romper el estancamiento de la construcción. Un segundo lapso que se reconoce es *“despegue de la construcción pero sin repoblamiento”* que logra un efecto demostración de alojamiento que llega pero no logra repoblar por medio de densidades medias en zonas acotadas y con incentivos y subsidios diversos junto con gran permisividad de los Instrumentos de Planificación Territorial. El tercer momento es los 2000 cuando se hace evidente la *“operación de un mercado inmobiliario autónomo”*, que logra niveles e impactos que exceden las proyecciones y logran rentabilidades que muestran que se no requiere de subsidios e incentivos especiales y donde la carencia de normas urbanas permite el desarrollo de importantes externalidades negativas. Este mercado se hace autónomo y muestra una demanda masiva creciente que valora la conectividad y acceso a servicios junto con transformaciones culturales que generan atracción desde el patrimonio y cultura.

El último período es el menos consensuado tanto en su temporalidad como en sus proyecciones. Todos los entrevistados reconocen un momento de ajuste y transición hacia condiciones normativas más restrictivas pero que varían en una mirada unívoca de la sostenibilidad del proceso y de cual tipo de crecimiento vendría posteriormente. Casi todos comparten que la atracción del centro por vivir y trabajar crecerá pero existe debate sobre cuánto y cómo debe retomarse el crecimiento.

Las siguientes citas ilustran la percepción de **efectos que ha tenido el repoblamiento** acumulado:

“ya nadie dice que el problema de Santiago es el despoblamiento de Santiago.... ahora la preocupación es la calidad de los barrios que se han generado, lo que le preocupa al municipio y la comunidad, y lo segundo es la calidad del poblamiento que se ha provocado y ¿cómo las personas viven?, ¿cómo funcionan las comunidades?...junto al problema que ha faltado respuesta a la gente más pobre de la comuna” (Carolina Tohá, Alcaldesa)

“Hoy día Santiago tiene que convivir con múltiples realidades....por ejemplo Antes había mucha población vieja y todos los servicios se subutilizaban, hoy día tenemos más jóvenes con una demanda por jardines infantiles, servicios de día, programas de deportes y vida sana. “En términos de población flotante el 2006 indica dos millones de personas, gente que baja en la comuna o porque pasa arriba de la micro.”. (Gabriela Elgueta, SECPLAN)

“Santiago tendencialmente revirtió su condición de despoblamiento, y cambio en términos demográficos y desde ese punto de vista el cambio es positivo y altamente exitoso... Si la manera de desarrollo fue un desarrollo inmobiliario de alta densidad y genero una transformación de barrio importante.... Si bien no hay datos que digan que se produjo un desplazamiento social fuerte... si hubo un desplazamiento de uso, reemplazo de la actividad

productiva por un crecimiento residencial eso pudo haber provocado cambios sociales que habría que revisar. (Luis E. Bresciani, Académico PUC, Actual Secretario Técnico PNDU)

“La comuna se ha enriquecido porque ha recuperado población, pero todavía no llega a la población que llegó a tener en su periodo de mayor población (440.000 habitantes). Que se haya recuperado población es un síntoma que muchas cosas funcionaron, o que por lo menos hoy día hacen sea un lugar atractivo para que las personas vivan. En 1990, pensar en que alguien se fuera a vivir al centro de Santiago era algo absolutamente contra corriente y la cultura santiaguina era que a toda generación, si le va bien abandona un barrio.. Se ha diversificado la oferta urbana, uno de los efectos positivos se ha enriquecido la economía de los barrios” (Pablo Contrucci, Académico PUC, Actual Jefe DDU MINVU)

“La primea etapa de generar dos polos de desarrollo en los extremos (comunales) fue exitoso y desde el punto el punto de vista de repoblamiento estimamos que hay 100 mil unidades lo que podría significar en términos de personas un aumento de 250 mil personas que efectivamente se fueran a vivir al centro, y lo más importante que si no hubieran tenido esa posibilidad estarían viviendo hacia Rancagua, Buin” (Pablo Alvarez, CCHC)

“El alcalde Ravinet además no sólo promovió el desarrollo de la vivienda y oficina de mejor categoría, sino que produjo el paseo Los Reyes que genera un cambio muy relevante de Santiago poniente y genera condiciones de construcción en altura”(Vicente Dominguez, Asociación Desarrolladores Inmobiliarios)

¿Cuáles han sido los factores o motores del Repoblamiento?

“Primero fue la valorización de la localización, tiempo de viaje más breves, servicios muy próximos, fuentes de trabajo, opciones de estudio, una vida más fácil en ese sentido. Después ha venido la valorización del centro como una moda más estética y cosmopolita. El tiempo y cercanía en los servicios fue lo que el mercado exploto y descubrió ofrecer...una vida con menos tiempos de viajes”. (Carolina Tohá, Alcaldesa IMS)

“El factor tiempo se vuelve un factor de lujo. Hay gente que se va a Chicureo (para quienes) el centro deja de ser una referencia y (su centro) pasa estar en Las Condes, en Nueva las Condes etc. Santiago evoluciona hacia a una ciudad básicamente con dos grandes centros, un business center, y un historical district donde se decantan consumidores de suburbios y consumidores de ciudad. (Genaro Cuadros, Urbanista, Académico UDP)

“La reducción radical que hay en los tamaño de los hogares, el aumento del ingreso de la población y otros cambios socioculturales, la emancipación de los jóvenes, esta es una gama de expresiones de fenómenos socioculturales que se traduce en una cantidad de hogares que no quiere vivir en una casa con jardín ni en las periferias, ello en un periodo en el cual Santiago se expandió mucho y gente opta por estar en los lugares centrales donde se concentran las oportunidades...están otros fenómenos como el del crecimiento de la matrícula universitaria que es una cuestión muy impactante y que hace atractiva la vida residencial, se circula desde muy temprano hasta muy tarde” (Pablo Trivelli, Consultor)

Los **impactos negativos del proceso de repoblamiento 1990-2013** según las entrevistas refieren a: i) desigualdad interna de barrios; ii) Carencias graves de infraestructura tensionadas por la magnitud del repoblamiento (y la falta de políticas); iii) la llegada de usuarios no de vecinos iv) la densificación con torres donde no se financian los fondos de mantención ya sea por descompromiso, pobreza o porque hay viviendas desocupadas.

“Un problema es el desequilibrio entre los barrios con demasiada diversificación. La política (local) desarrolló las condiciones para una diversificación de la comuna (lo que es apropiado, pero los alcaldes deberían haber generado condiciones de equilibrio, y (regulado) los impactos de tráfico, el impacto vial, los estacionamiento” (Pablo Alvarez, CCHC)

“Lo negativo del proceso es que, no se modificó en absoluto la infraestructura existente, con excepción por ejemplo de Costanera Norte, o Norte-Sur. La infraestructura interior (de la comuna) no se modificó, la calle Agustinas siguió siendo el mismo perfil, y en vez de tener casas de dos o tres pisos, pasó a tener unos edificios altos. Las veredas siguieron siendo del mismo porte, entonces todo eso hace que hoy día nazcan problemas nuevos “(Vicente Domínguez, Asociación Inmobiliarios).

“El valor de las viviendas que se ha construido se concentra alrededor de las 2.000 UF, donde llegó un tipo de usuario nuevo masivamente a una tipología que genera una serie de consecuencias, por ejemplo, que son personas que tienen poca arraigo porque son personas que están probando vivir en el centro, y tienen un modo de vida súper transitorio porque están en una etapa de transición de la vida. El tipo de uso del espacio público, tipo de comercio asociado a ese tipo de consumo tiene poca diversidad (Pablo Contrucci, Académico PUC, actual Jefe DDU MINVU).

“La oferta en Santiago de departamentos ha tenido características diversas ya que se estima que buena parte es compra de departamentos no para vivir sino para oficina o para bodega, talleres y un repertorio de uso que no son habitacionales. Que tengas un volumen de viviendas aprobadas nuevas no significa necesariamente que todo esté funcionando como vivienda finalmente o quede ocupado (Gustavo Carrasco, DOM Santiago)

¿Cuáles Visiones hay del Repoblamiento 2.0? ¿Cómo se viabiliza una mejor calidad del proceso?

La alcaldesa visualiza un desarrollo diverso del parque existente y llegada de viviendas sociales lo que exige nuevos instrumentos de subsidio y regulación. “(Se debe) modificar los subsidios de renovación urbana para que logren motivar y generar proyectos de mayor calidad, ajustes para permitir hacer vivienda social de ciertas características en la comuna, y también modificar subsidios de patrimonio familiar, para facilitar renovar viviendas hacia adentro, no para agrandarlas sino subdividir las. “Tenemos que facilitar a la gente que tiene casonas, sacar tres viviendas de donde había una estructura, que permita y facilite la compra de vivienda antiguas” “Lo segundo tienen que ver con los problemas patrimoniales donde debiéramos activar en todas esas zonas que tiene protección patrimonial, primero fondos de inversión que estas administrados localmente para adquirir y renovar edificaciones antiguas patrimoniales y deterioradas para arreglarla y venderla; segundo que faciliten financiamiento, subsidien apoyos técnicos en zonas patrimoniales, debiera activarse haber un tipo de fondo que esté disponible para esta operación y lo activen los

municipios o corporaciones municipales en los barrios que son declarados zona típica, que lo podamos hacer nosotros, La Serena, Talca. Tercero en muchos lugares hay facilidades para que establecer y planificar un imagen objetiva de los barrios y articular en torno a esa imagen objetivo elementos públicos y privados, por ejemplo Buenos Aires localmente decidió transformar barrios para la pequeña empresa en diseño, porque ellos tiene incentivos tributarios, le dan facilidades y generan otra cosa que nos devuelvan la facultad de generar normas de intervención en esos barrios, normas arquitectónicas que permitan homogenizar los proyectos que se hagan o las intervenciones y regularlos...Después es importante hacer posible el desarrollo de cierto tipo de vivienda con subsidio en la remodelación de edificaciones existentes (Carolina Tohá, alcaldesa IMS)

“Hoy, la primera fase de renovación se terminó, con el encarecimiento del suelo. La comuna está bien posicionada para tener viviendas de mejor calidad” (Miguel Saavedra, DOM Santiago). Para el Director DOM, la comuna a varios roles metropolitanos esta llamada a “atraer enormemente a las capas jóvenes eso es un destino muy atractivo junto con Providencia y Las Condes. No sabemos qué ira a pasar con esos jóvenes cuando tengan hijos, aunque la oferta de los colegios es muy buena pero privados es muy escasa. Una Segunda función metropolitana es cultura, ninguna comuna compite con ella en la oferta cultural. La tercera (función) es el turismo” (Miguel Saavedra, DOM Santiago)

La nueva fase se percibe recreara ciclos previos de los barrios comunales “En la década de los sesenta el barrio Bellas Artes era lo que estamos viendo ahora, bares, gastronomía, cultura. La ciudad juega un determinado rol histórico, y lo puede perder por momentos pero vuelve a emerger como una necesidad”. “En los barrios obreros en San Eugenio debiese haber viviendas de clase media. Claramente son viviendas con fuerte potencial de ser en el fondo de clase media. (Por su parte) Los ricos van a volver allí donde el territorio tiene memoria de localización de ricos si es cierto esto que el territorio tiene memoria, algunos procesos se van a reproducir” “El mercado se está ajustando a un repoblamiento diferente (Genaro Cuadros, Académico UDP).

No veo una sola pauta de repoblamiento sino dos nichos, uno es la reconversión de edificios que, no necesariamente tienen carácter patrimonial y a un comercio deteriorado que pueda potenciar la zona residencial. Lo segundo son grandes sectores industriales incluso adyacentes a la comuna, por ejemplo, todo el sector industrial que está hacia Renca, el Parque los Reyes y (visualizar) cómo se revitaliza el sector. Hoy veo extensiones eriazas adyacentes a la comuna en donde puedes generar terreno, no necesariamente de grandes edificios pero si poder densificar”. Para efectos de un mercado dinámico, debe pensarse en términos de transporte. Solo cabe pensar una comuna en donde haya conexión de red de ciclo vías así como en la periferia el vehículo es indispensable. El transporte público debe ser indispensable porque obviamente como no se va generando los equipamientos necesarios por el modelo de crecimiento a pedazos, sí hay que reforzar toda tu red de transporte alternativo.”. (Marisol Rojas, Consultora y ex SEREMI MINVU)

Se plantea densificar donde exista carga ociosa de infraestructura. “Hay que establecer la carga ideal de la comuna por las condiciones únicas que tiene de espacio público, de centro recreativo, de comercio y de conectividad. Sería una política pública llevada por el

municipio, aprovechando esas condiciones que tiene la ciudad para aprovechar al máximo la carga, pero hay que definir al máximo la carga y cuales espacios proteger. ...Otra gracia de la comuna es que es integrada socialmente, incluidos los inmigrantes en general. Hay que pensar ello y estudiarlo como modelo. Se trata de una comuna de sectores medios “donde podemos tener lugares para el quinto quintil y lugares para el segundo quintil que convivan en una misma comuna” (Pablo Álvarez, CCHC).

“Santiago es un habitante en transición y esto es un fenómeno global respecto de las ciudades. Las personas ya no tienen una caja para toda la vida. De partida no tienen una sola familia toda la vida. Por consiguiente una porción importante de la población está en transición, y es algo que tú tienes que aprender a resolver, por eso que esos edificios son de muy mala calidad, a mi juicio el mayor potencial de deterioro que tiene ese edificio no es que sean gigantes edificios sino el hecho de que sean 80 familias como mínimo, o 80 departamento en una sola administración, sino el hecho que es una población que rota con facilidad y su compromiso con el tejido urbano es inferior. Es algo que ninguna comuna ha vivido en la envergadura de está y por consiguiente nadie sigue las herramientas de gestión de este fenómeno y hay que configurarlo porque es algo que va acompañar a otras comunas también, Providencia, de una manera distinta”. “Para los pobres hay que encontrar un modelo de proyecto, un modelo de conjunto, un modelo de esto que hasta largo tiempo lo llamamos poblaciones, villas, etc., que es económicamente más vulnerables, los sectores más vulnerables, que sea capaz de dar respuesta a nuestra nueva situación de vulnerabilidad que es completamente distinta. La única manera de retener es no dejando repoblar, porque el crecimiento de la población es bajo. Nuestro fenómeno de vulnerabilidad mayor que hay que suplir de inmediato son adultos mayores sin jubilación, y que es otro formato completamente de pobreza y vulnerabilidad. Santiago no es el joven periférico con veinte cabros chicos. El próximo modelo debe poder permitir, cosas que están ocurriendo con todos los edificios modernistas de la década cincuenta o sesenta que son fácilmente reciclables para otros usos, cosa que no tiene ningunos de los modelos de vivienda sociales” (Genaro Cuadros, Académico UDP)

“Santiago tiene que tomar esa ruta de los centros urbanos de otros países, que llegan jóvenes, que valoran la vida urbana, cultura, tienen formas distintas, familias de estratos medios con pocos niños que buscan otros atributos como educación, nuevos segmentos que van a comenzar a surgir lentamente. Santiago tiene que aumentar la inversión en espacio urbana y garantizar que llegué servicios, comercio y cultura... Santiago es la siguiente frontera de la vida urbana que ya no tiene espacio en Providencia y Ñuñoa. Santiago debiera aspirar a convertirse en un lugar más intenso y urbano, para eso requieren tomar políticas de control ahora” (Luis E. Bresciani, Académico PUC).

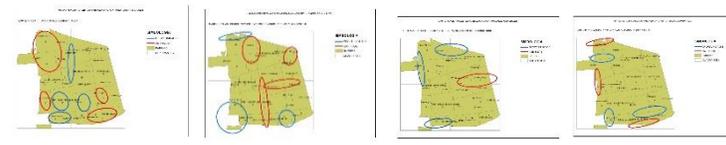
“La mejor forma de desarrollar Santiago es posibilitar la reconstrucción residencial con edificios menos voluminosos que los actuales o los que se construyeron...La clave, es la infraestructura, y no me refiero a infraestructura nueva, sino que calles bien mantenidas, calles limpias, bien iluminadas, áreas verdes de buena calidad, estímulos para la mantención de fachada, buen manejo patrimonial” (Vicente Domínguez, Asociación Inmobiliarios).

A los entrevistados se les pidió que priorizaran una serie de posibilidades de inversión o líneas de proyecto de modo de potenciar un repoblamiento futuro de mejor impacto urbano y local. Como tendencia los entrevistados otorgaron transversalmente prioridad a las siguientes acciones:

PRINCIPALES PRIORIDADES DE INVERSION 2013-2023
Redes de Infraestructura mejoradas
Espacio público óptimo
Patrimonio y cultura en valor

A los entrevistados se les pidió pensar territorialmente donde se localizan las grandes oportunidades a potenciar (círculos de color azul) y donde se encontraban zonas con tendencias por ejemplo deterioro que constituían amenazas (círculos de color rojo) para el desarrollo Urbano futuro o siguiente fase de Renovación. Los siguientes mapas de barrios muestran respuestas de entrevistados seleccionados (la alcaldesa, representantes mundo académico e inmobiliario):

Cuadro 1 Mapas perceptuales de zonas de amenazas – oportunidades Repoblamiento 2.0



Fuente: Elaboración propia en base a mapas intervenidos por entrevistados

1.2 Análisis Estadístico del Repoblamiento 1990-2002-2011

Repoblamiento fue el proceso inducido de localización de viviendas en altura, y consiguiente cambio de residente del centro de Santiago a contar de 1990, por iniciativa municipal y los incentivos de financiamiento extraordinario del Subsidio de Renovación Urbana, de la gestión inmobiliaria de la CORDESAN y de un sistema normativo de planificación urbana liberalizado. Este proceso de localización de vivienda se expresa en permisos de edificación del INE anuales por una parte y de viviendas particulares censadas cada diez años por otro, como asimismo en estadísticas de población y hogares. Entre 1988 y 2013, los permisos de edificación de vivienda del Gran Santiago (AMGS) suman acumuladamente 1.047.682 unidades de los cuales 119.455 se localizaron en la comuna de Santiago, lo que es reflejo de 25 años durante los cuales se evolucionó desde una nula actividad comunal (253 permisos) hasta una presencia gravitante que reconoce los siguientes hitos:

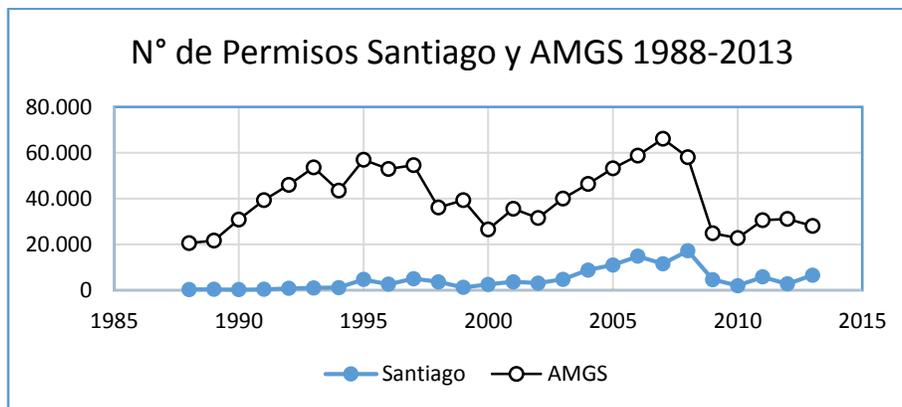
- A) la década de los noventa que reconoce dos picos, 1995 y 1997 cuando se superan los 4.650 y 5.000 permisos (8% y 9,2% del AMGS, respectivamente). Este lapso es el inicio del Repoblamiento como visión e instrumentos y de primeros proyectos experimentales. Quiebra la inercia e inicia la actividad a escalas muy discretas.
- B) el primer quinquenio de los 2000 que globalmente produce más de 30 mil unidades comunales y el 2005 supera los diez mil permisos anuales por primera vez. Este lapso

es el periodo de despegue del repoblamiento con mayor número de edificios y desarrolladores del grupo de fundadores pero que ya suma la primera ola de empresas que se sumaron al mercado visibilizado de renovación. Este lapso logra que el número de viviendas de la comuna vuelva a crecer en el intercensal 2002-2012 luego de tres décadas de disminución pero no logro todavía que la población de la comuna registrara un saldo positivo, aunque redujo fuertemente la curva de pérdida de población que venía desde 1982.

- C) El periodo post 2006 que reconoce un primer lapso de tres años que se acerca a los 45 mil permisos (2006-2008) donde el 2008 es el record absoluto y relativo de permisos del AMGS en la comuna (17.141, 30% del total RM), y que muestra un comportamiento anti cíclico con la RM que venía registrando una caída histórica de edificación.
- D) Finalmente se registra el sub periodo 2009-2013 donde las cifras oscilan por años en un rango de 1.900 a 6.500 permisos, pero donde como vemos más adelante las ventas siguen creciendo y el porcentaje de permisos totales del Gran Santiago supera el 18 y 20% dos años pese a la oscilación. Este es el periodo de producción a mayor escala e impacto y posterior ralentización por ajustes normativos y presión ciudadana, que globalmente es cuando la comuna explota y quiebra todas las proyecciones al transformarse según los datos del pre censo en la comuna de mayor construcción de la región del lapso 2002 y 2011. Los datos provisorios del fallido Censo 2012 indicaban que la comuna por primera vez desde mitad del siglo XX volvía a crecer (de 185 a 311 mil habitantes entre 2002/2012).

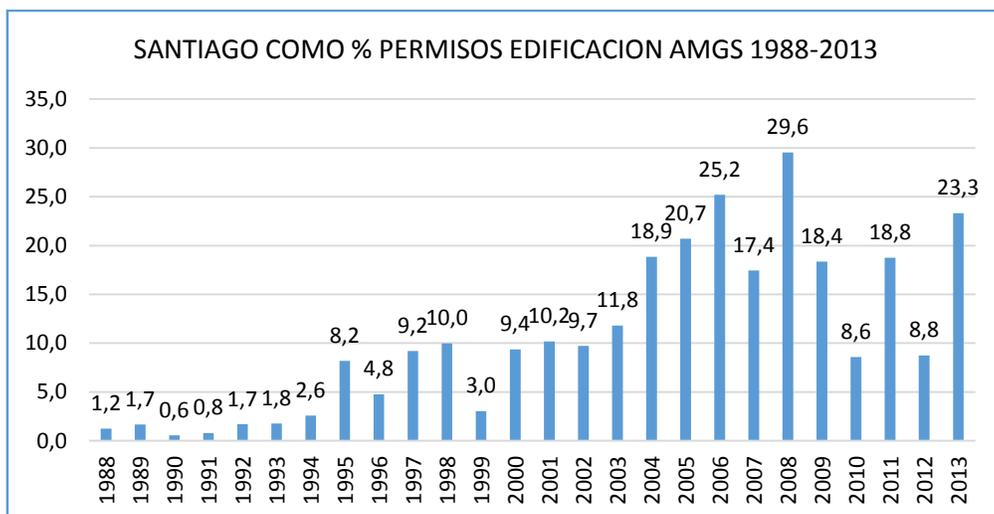
Los siguientes gráficos reportan la evolución de permisos de vivienda para la RM, Comuna de Santiago y la curva de crecimiento del porcentaje en Santiago en la edificación metropolitana.

Cuadro 2



Fuente: elaboración propia con base en INE.

Cuadro 3

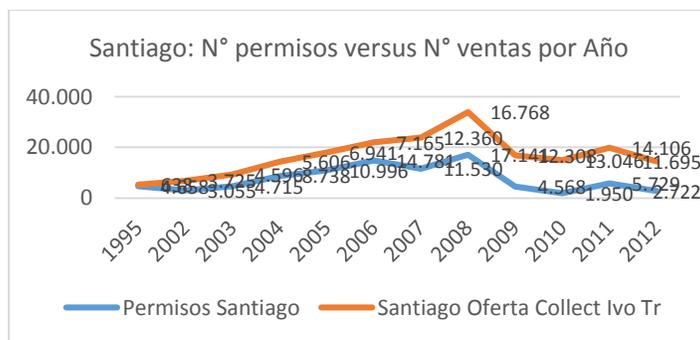


Fuente: elaboración propia con base en INE. Véase Tablas A.2.1 y A.2.2 en Anexo

Comparado con comunas dinámicas de viviendas para clases medias ocurre que Las Condes, La Florida y Maipú reducen permisos mientras Santiago lo incrementaba hacia el 2008 y Nuñoa replicaba una tendencia similar pero con cifras mucho menores. Es importante notar que Santiago crece en permisos a costa de reducir superficies, mientras que las comunas nicho de otros anillos disminuyen permisos pero aumentan niveles de superficies unitarias.

Santiago desde el año 2007, año cúspide de edificación comunal, ofrece más viviendas en el mercado de lo que construye y la espiral crece progresivamente hasta más de 4 veces los permisos el 2012 lo que sugiere que el repoblamiento es un proceso más rápido en construir que en poblar las unidades y contiene sobre stock y/o vivienda destinada a usos no habitacionales. Después del 2009 recién tiende a converger número de permisos con volumen de ofertas. Comparado con otras comunas renovadoras Santiago destaca por un crecimiento explosivo de su gravitación metropolitana en el total de ventas de departamentos paralelo de la declinación de Las Condes y La Florida polos previos de localización de Departamentos,

Cuadro 4



Fuente: elaboración propia con datos INE y Collect en www.minvu.cl

Alrededor del repoblamiento ha existido mucho debate acerca del efecto real o neto que tuvo el subsidio de renovación urbana creado por el MINVU para el despegue de la construcción en la comuna. Los datos sobre subsidios ejecutados disponibles permiten concluir que, en el primer lapso hasta 1995 se aprueba más construcción que subsidios colocados, y ya del 1996 al 1999 los subsidios nunca llegan a explicar más del 60% de la vivienda aprobada. Entre 1999 y 2005, salvo el año 1999 que los subsidios explican el 80% de edificación como promedio general del lapso 1999-2005 el SRU es solo un 15% de los permisos de vivienda nueva. Lo anterior indica que el SRU fue pro cíclico con el alza de permisos en la comuna (ambos crecen juntos) pero los permisos por mucho crecieron más rápido y más pudiendo postularse que por existir operaba como “seguro psicológico para la oferta” y reducía riesgos, pero la mayoría de viviendas fueron producto de un mercado autónomo y clientes que no requerían del subsidio masivamente. Ello explica los cambios de perfil socio económico y crecimiento de hogares unipersonales de jóvenes que se destaca mas adelante

Los datos de vivienda y población fueron materia de un estudio **explicativo de los factores de repoblamiento de escala intercomunal** donde se procesan más 50 variables a fin de responder ¿Cuáles fueron los factores fundamentales que explican el cambio Metropolitano versus Santiago? ¿Cuáles segmentos de comunas incluyen la comuna de Santiago y como cambia su segmentación? Ello usando técnicas de regresión, componentes y conglomerados. El procedimiento se replica luego a escala intra comunal **a nivel de distritos censales** donde se procesan datos socio demográficos, de planificación urbana y densidades generados a escala territorial menor. Se trata de entender cómo se fue moviendo internamente el repoblamiento por zonas y barrios, cuales son los factores fundamentales y que conglomerados o islas de barrios reconoce internamente la comuna. Se producen mapas descriptivos y graficas de correlaciones. Véase en Anexo A.8 un Recuadro con explicación de los métodos estadísticos de análisis de factores y conglomerados y salidas del proceso en Anexo A.9

1.2.1 Factores y Conglomerados del repoblamiento a escala Intercomunal

Análisis 1990-92 (momento inicial): El bajo precio de suelo explica inicialmente la localización de vivienda de modo general lo que muestra la construcción dominante en zonas periféricas de menor precio. Para la RM con la comuna de Santiago se hace relevante la variable número de ‘viajes según comuna de destino’ pero con una correlación inversa sobre el número de viviendas lo que explica casos como Santiago 1992 donde hay atracción de viajes pero disociada de las alzas de vivienda.

Análisis 2000-2002 (momento intermedio): las variables más fuertes para la RM son aquellas directamente relacionadas con relocalización de vivienda, permisos de vivienda, metros cuadrados construidos, y reorganización de viajes hacia la periferia. Una variable relevante para Santiago es su envejecimiento propio de espacios donde no se construye y los jóvenes se van a otros lugares dinámicos donde además aparece el alza de la vivienda en propiedad como vector de la población comunal

Análisis 2006 (peack del repoblamiento): en el análisis RM las comunas generadoras de viajes por empleo a otras comunas aumentaron más su stock de viviendas y población, mostrando l llamado mismatch laboral por efecto del crecimiento habitacional. En cambio para un grupo de 6 comunas centrales dinámicas el aumento de permisos de vivienda comunal

centrales se explica en este zoom por la atracción de inmigrantes intercomunales en particular quintil alto y medio.

Análisis 2011 (Momento de Estabilización): sin poder controlarse variables de la encuesta Origen-destino, como en los periodos anteriores, el proceso de datos de CASEN 2011 reporta que la dinámica metropolitana reporta diferencias tipológicas. Mientras para la RM (sin Santiago) las comunas con mayor número de viviendas son aquellas que reportan mayor número de dormitorios, ergo casas en las comunas centrales el número de habitantes y permisos se correlacionan con volúmenes de departamentos con pocos habitantes. El aporte de la comuna de Santiago aparecen como más relevantes las variables de porcentaje de 3ra edad que cohabita con la llegada de personas solteras jóvenes. El análisis de regresión sobre las 6 comunas dinámicas centrales da cuenta de la gran capacidad explicativa directa (90% de varianza explicada del aumento de viviendas) en función de la tasa de hogares unipersonales. Véase Tabla siguiente.

Cuadro 5
Variables Explicativas relevantes del Repoblamiento 2006- 2011 según comunas AMGS
Con Santiago, Sin Santiago y para 6 Comunas Centrales Dinámicas

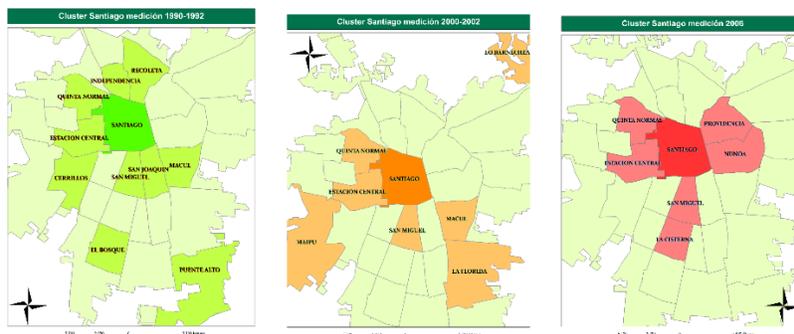
		Independiente	
		Modelo 1 - R	Modelo 2 - R
CON STGO	dependientes		
	Número de viviendas	personas de 60 o más años por hogar 0,48	% calidad muros ACEPTABLE 0,65
	Aumento POBLACION 2006-11	% personas estado civil SOLTERO 0,5	
SIN STGO	Número de viviendas	% calidad muros BUENA 0,56	Personas en el hogar con 4 DORM 0,71
6 COMUNAS	% Aumento de Viviendas 2006-11	% hogares UNIPERSONALES 0,95	% calidad muros ACEPTABLE 0,99

Fuente: Elaboración propia con datos CASEN e INE

Para identificar cambios de la segmentación territorial de la RM y de Santiago en particular se realizó un análisis de conglomerados jerárquicos, para cada periodo de estudio de modo de identificar caracterizar los grupos de pertenencia de la comuna de Santiago. Para la interpretación de los clusters se considerará la información sobre los centroides obtenidos, donde aparece el puntaje de cada variable en cada cluster, y la tabla de pertenencia de los casos-comunales. Los resultados del estudio de grupos intercomunales puede interpretarse como cambios de la segmentación territorial de la comuna asociados a cambios de su rol en las estructura socio económica de residentes, estructura de viajes laborales y pautas inmobiliarias de grupos con poder de demanda inmobiliaria. Mientras la fase I del Repoblamiento (1990/92) muestra a Santiago dentro de un Segmento Espacialmente compacto y contiguo (centro más peri centro deteriorado) que se abre hacia la periferia sur popular). Luego al 2002 integra un Segmento espacialmente diferente por ser un eje Poniente-Oriente y que integra esencialmente a las comunas atrayentes del boom habitacional de los estratos medios emergentes C2/C3-y D lo que estructuralmente modificara pautas de viajes laborales y denotara en lo espacial una primera fase evidente del cambio desde una metrópolis industrial organizada por anillos concéntricos a una ciudad de servicios cuya forma tiene lógica axial lineal La fase final del repoblamiento expresa un mapa de comunas donde los edificios en altura descuelgan a Santiago de un grupo de comunas que incluía Maipú-Florida

y lo mueven hacia un conglomerado de oferta de departamentos para Ejes Centro-Sur y Centro-Oriente.

Cuadro 6. Conglomerados o Segmentos del Repoblamiento de Santiago por años



Fuente. SURPLAN, 2014

El perfil socio demográfico de las comunas de los conglomerados indica que, hacia el inicio (1990-92) Santiago es parte de un grupo de comunas de ingresos medios y medio-bajos, con PEA residente de baja calificación. El análisis 2000- 2002 muestra que la comuna de Santiago ha aumentado la media de escolaridad comparado con 10 años atrás y asimismo reporta alza leve en cuanto al porcentaje de habitantes directivos y profesionales emparentándose con comunas con recambio social por concentración de casas para clases medias en medio del proceso de modernización de infraestructura como fueron Maipú y La Florida. El análisis 2006 indica que la comuna de Santiago se ha posicionado dentro de un territorio de fuerte atracción de sectores medios, disminuyendo la proporción de viajes por trabajo lo que agrupa en esta fase a Santiago con Providencia y Ñuñoa.

1.2.1 Factores y Conglomerados del repoblamiento a escala de Barrios de Santiago

Localización desigual y por olas en los barrios. Hay que destacar que, el proceso de repoblamiento dentro de la comuna de Santiago se ha expresado espacialmente por olas o etapas. Entre 1990-1992, los permisos de edificación se concentran en el sector norponiente de la comuna, principalmente en el barrio Yungay y Brasil. En el periodo 1993-2000 los permisos se distribuyen espacialmente en mayor parte del territorio comunal, concentrándose en los barrios Brasil, Yungay, Balmaceda, República, Ejército, Almagro y Lira, pese a que exista mayor concentración de permisos de edificación en el sector norponiente de la comuna. En el periodo 2001-2007, la distribución espacial abarca todo el territorio comunal, pero los nuevos permisos de edificación se concentran principalmente en los barrios Lira, República, Almagro, Centro Histórico, Barrio Forestal y la dinámica inmobiliaria empieza a concentrarse en el sector nororiente de la comuna. Finalmente, en el periodo 2008-2012 se consolida la concentración de permisos de edificación el sector nororiente, principalmente en los barrios Lira, Almagro y en el Centro Histórico. Véase mapas a continuación.

dependiente en un grupo de variables independientes y/o intervinientes que mejor explica los datos, determinando el aporte relativo de cada variable en el modelo. De acuerdo a los resultados obtenidos del análisis de regresión múltiple se obtienen los siguientes modelos:

- **Modelo 1:** El aumento de un punto en los hogares de Estrato Socioeconómico C2 incrementa por sí 0,854 (85,4%) la dinámica inmobiliaria asociada a Edificios de Departamento por distritos.
- **Modelo 2:** Si agregamos además la variación (2002-2011) del Promedio de Viviendas por Manzana predice por sí un aumento del 0,287 de la dinámica inmobiliaria asociada a Edificios de Departamento y en conjunto de 1,0 (100%).
- **Modelo 3:** combinaciones del aumento de Hogares de estrato C2, y Sitios Eriazos. Llegar a explicar un Beta conjunto muy elevado (1,178), es decir una elasticidad mayor a 1. Toda vez que, la variable dependiente aumentó en mayor medida que las variables independientes. Ergo el modelo dice que si se maneja la presencia de estratos C2 en barrios donde aumenta el índice de sitios eriazos pero es baja aún la densidad de viviendas por manzanas se tiene un potente factor explicativo de la varianza de los edificios dentro de la comuna por barrios.

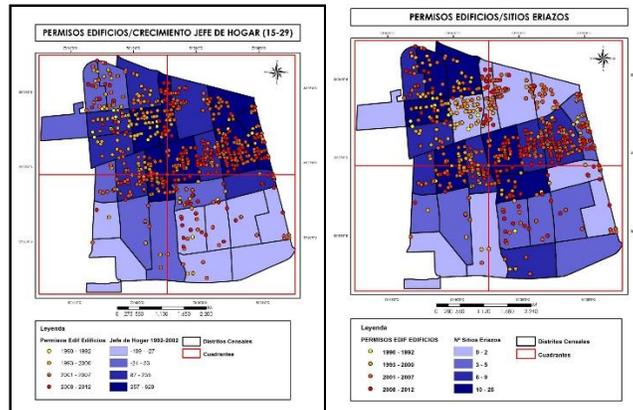
En lo siguiente se mapean y comentan las tendencias de localización de las variables seleccionadas como factores del repoblamiento por barrios por los modelos anteriores. En Anexo A.10 se detalla modelo de datos.

Primero, la renovación urbana por barrios está asociada a un cambio en las preferencias de localización de jóvenes fundamentalmente quienes se han concentrado en los sectores de la comuna que han presentado mayor desarrollo inmobiliario, personas de 30 años a -45 años y segundo Menores de 29 años en paralelo a que, los hogares de 60 y más años disminuyeron en donde llegan los edificios. El aumento de jefes de hogar menores de 30 años, que porcentualmente fue el que más creció entre el periodo 1992-2002 tiende a concentrarse en barrios como Lira, Brasil, República, Ejército donde se localizan nutridos puntos de edificios. Segundo, la renovación urbana dentro de la comuna se ha localizado en distritos en donde existe un mayor número de sitios eriazos.

En el sector norponiente corresponde a edificaciones de los periodos 1993-2000 y 2001-2007; mientras que en el sector nororiente del periodos 2001-2007 y 2008-2012. Dos factores pueden desprenderse, la correlación viene desde antes y los edificios poblaron distritos donde había sitios eriazos pero sin agotarlos, ya que estos no se desarrollaron por expectativas especulativas de propietarios, o se han generado nuevos sitios eriazos por efecto de declaratorios que han restringido la edificación y la mantención no ha existido produciendo derrumbes e incendios.

Cuadro 8

Puntos de localización de edificios por Periodos por Aumento Absoluto Jefes de Hogares Jóvenes 1992-2002 y Número de Sitios Eriazos

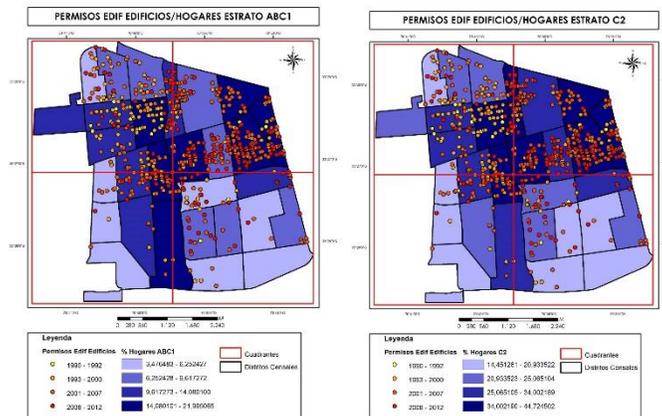


Fuente. SURPLAN con base en SECPLAN y Censo

Otros factores comunales priorizados por el análisis estadístico fueron los estratos socioeconómicos. Los estratos ABC₁ y C₂ se emplazan principalmente en el sector nororiente y centro de la comuna, en donde los permisos de edificación responden particularmente a los periodos 2001-2007 y 2008-2012. Este estrato socioeconómico, también alcanza presencia en el sector norponiente particularmente en zonas de conservación histórica. El estrato socioeconómico E posee mayor presencia en el sur, que excluye el repoblamiento.

Cuadro 9

Puntos de localización de edificios por Periodos por Hogares ABC₁ y C₂.



Fuente. SURPLAN con base en SECPLAN y Censo

Para localizar agrupamientos de distritos de la comuna se realizó primero un estudio de componentes principales que identifica predictores y luego establece conglomerados

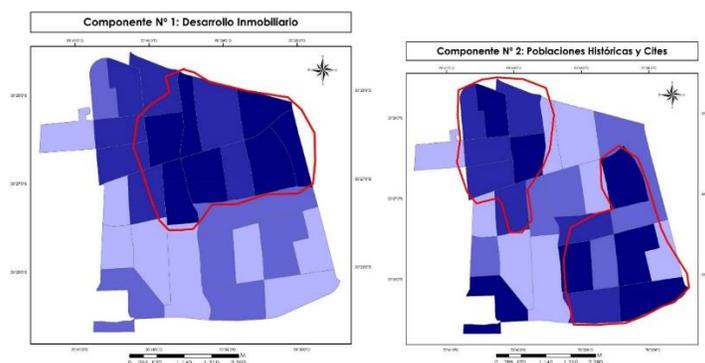
territoriales. El componente N° 1 está fuertemente asociado a 6 variables de las 19 utilizadas y explica un 39% de la varianza total. Las variables que presentan mayor correlación son Permisos de edificación (0,879), Jefe de Hogar 15-29 (0,891), Jefe de Hogar 30-45 (0,830), Estrato C3 (0,885), Estrato C2 (0,950) y Estrato ABC1 (0,914).

De esta forma, las variables de población y los permisos de edificación son las que presentan mayor correlación, por ello el componente N° 1, lo denominaremos **Cluster de Barrios integrados a Dinámica Inmobiliaria**. El componente 2 explica fenómenos no inmobiliarios porque la variable edificios no fue priorizado y expresa un **Cluster de distritos excluidos** que son aquellos de mayor presencia de Cites y Poblaciones Históricas localizando un sector con predominancia de personas que residen históricamente.

Cuadro 10

Cluster Distritos integrados

Cluster Distritos Excluidos.



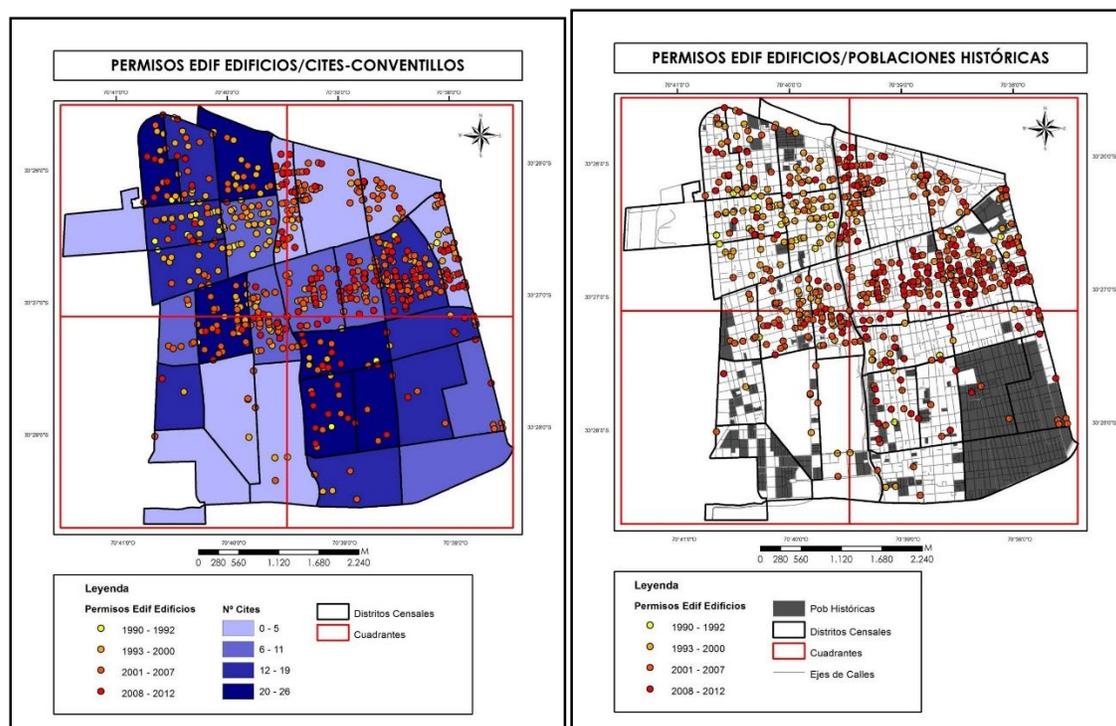
Fuente: SURPLAN, 2014

La descripción de la espacialidad de variables que definen al grupo de distritos del lado derecho, denominado Segmento Excluido del Desarrollo inmobiliario es importante. La comuna de Santiago presenta el mayor número de cités del Gran Santiago y presentan una presencia en prácticamente todo el territorio comunal por lo que su correlación con la llegada de edificios reconoce de todo tipo de situaciones. La presencia de cités se concentra eso si en el sector norponiente de la comuna en los distritos Mapocho, Matucana y Brasil y existe un foco importante en el distrito República y por el sector sur poniente de la comuna en los distritos San Diego, Valparaíso y Victoria¹. Como lo muestra el color azul oscuro del mapa en muchos distritos con más de 20 cites ya hay nutrida presencia de edificios, en especial de los que llegaron después del 2000 a departamentos chicos, lo que cuesta entender si fue azaroso por terrenos, o una estrategia de los inmobiliarios de buscar ese mix de barrios. Sea como fuere claramente urge integrar esas realidades tan duales que se generaron con programas que pensar. De otro lado zonas con cites en rangos medios y que no fueron invadidas por edificios están en Santiago sur oriente y en la frontera sur poniente de la comuna, y que debieran priorizarse para programas de puesta en valor habitacional y subdivisión interior.

¹ Algunos cités no se incluyeron debido a que se incluirán como inmuebles de conservación histórica.

Otra variable a destacar del segmento excluido del fenómeno inmobiliario son las poblaciones históricas de la comuna de Santiago, Estas se concentran mayoritariamente en el área suroriente de la comuna, aun cuando es posible observar su presencia en todo el territorio comunal. Además, es posible apreciar en la cartografía que en general estas poblaciones no han sostenido mayor intervención de edificaciones en los distintos periodos analizados, no obstante ello la mayor intervención está dada en los periodos 2001-2007 y 2008-2012, tal como se observa en el mapa la creación de un programa para este cuadrante se ve urgente y factible

Cuadro 11. Mapa de Permisos de Edificación de Edificios por periodo por Localización de Cites Conventillos y Localización de Poblaciones Obreras.



Fuente: SURPLAN con base en DOM

Capítulo 2. Perfil del Nuevo Residente de la Comuna

Este capítulo se establece la cuantía del Repoblamiento en tanto llegada de población a la comuna y establecer perfiles de ¿Quiénes son los Nuevos Residentes de la Comuna? (procesamientos Censos 2001, 2002 y Encuesta CASEN de varios años)? Luego se comentan algunos resultados de las Entrevistas a Grupos Vulnerables y Emprendedores Jóvenes y finalmente se revisan resultados de la Encuesta SURPLAN a 720 nuevos residentes controlando variantes según diferentes tipos de Hábitat.

Los análisis se realizaron utilizando datos secundarios de tipo cuantitativo recientes, de las encuestas de caracterización socioeconómica CASEN de los años 2006 y 2011, e información disponible del Censo de población y vivienda 2012 y 2002. Las unidades de análisis utilizadas son personas, en el caso de variables demográficas y de nivel educacional, hogares, para las variables de estratificación y algunas de habitabilidad, y viviendas para variables de habitabilidad. En Anexo A.12 se detallan las variables utilizadas en el análisis y su fuente de información

2.1 Magnitud Demográfica del Repoblamiento (Población y Hogares Residentes)

En términos de población censada, pese a que hubo un gran salto de permisos en la década de los noventa, la población comunal no verificó un alza respecto de 1992-1982. Por el contrario la población comuna disminuyó en -141.219 habitantes, al tiempo que el Área Metropolitana aumentó en cerca de 1,5 millones de personas. Lo más relevante es que Santiago entre 1982-1992 de forma simultánea a que redujo su población en 30 mil personas perdía 50 mil personas en el anillo peri central. ¿Fue un proceso de expulsión generado por los nuevos edificios? No, ya que la reducción de población al interior de la comuna fue muy generalizada por distritos mientras que los edificios se localizaban selectivamente. La prolongación de la pérdida de población comunal durante los noventa, a la par que se vuelve a construir es efecto de la atracción de la vivienda SERVIU construida en la periferia para familias postulantes de la comuna, en un boom de permisos de edificación no habitacionales (industria, comercio y servicios) aprobados en los noventa que motiva cambios de uso vivienda por económico y en el hecho que los departamentos construidos eran ocupados por estudiantes o trabajadores solos y a lo más en pareja. No debe descuidarse que, entre 1992-2002, el stock de vivienda particular quebró una tendencia previa de decrecimiento de alojamientos.

El repoblamiento o recuperación del crecimiento demográfico va a ocurrir durante el inter censal 2002-2012 cuando la comuna crece más de cien mil habitantes como consecuencia de un boom constructivo de gran escala pie medio del cual Santiago duplicó su stock y fue la comuna de mayor aumento habitacional de la RM. En este lapso aumentaron personas, viviendas y departamentos en la Comuna y como se verá más adelante con datos de CASEN 2006 y 2009 Santiago no detuvo la emigración de residentes antiguos a otras comunas sino que logró generar saldos migratorios positivos captando nuevos residentes desde otras comunas, regiones y países. El crecimiento 2002-2012 de la comuna quiebra las proyecciones de crecimiento de forma imprevista. Según la proyección al 2013 la comuna debería haber reducido su población a 156 mil residentes siguiendo tendencias previas, pero en la realidad llega a albergar más del doble de esa cifra.

El repoblamiento del centro ocurre después del 2010 en varios países (USA por ej.) y ha sido denominado compactación, regreso al centro, infilling que resulta de la contracción del crecimiento suburbano. Llama la atención que el repoblamiento haya sido mediante viviendas de menor superficie unitaria, lo que reforzó la disminución de los índices de personas por vivienda de forma muy acentuada de 3,6 a 2,9 entre 1992-2002 y a 2,1 el 2002 de la comuna. La siguiente tabla resume los datos AMGS y Santiago de viviendas, personas y departamentos.

Cuadro 12 Población, Viviendas y Deptos. Santiago y AMGS (1982, 1992 y 2002).

Entidad Territorial	AÑO			
	1982	1992	2002	2012
Santiago (Población)	226.330	230.977	200.792	311.415*
Santiago (N° viviendas Particulares)	61.056	60.029	64.167	121.620*
Santiago (Departamentos)	-	22.349	36.252	-
Santiago (personas x Vivienda)	3,5	3,6	2,9	2,1
AMGS (Población)	3.915.579	4.756.663	5.408.150	
AMGS (N° viviendas Particulares)	824.003	1.115.544	1.372.062	2.100.481
AMGS (Departamentos)	-	173.250	304.954	

Fuente: elaboración propia con Censos

Según se compara el crecimiento de la población y viviendas en la inter comuna entre 1992-2002-2011 de Santiago versus otras comunas dinámicas para clases medias, solo Santiago redujo población. Maipú creció de modo explosivo (más de 200 mil personas) y en Las Condes y La Florida elevado (más de 40 mil nuevos residentes), a la par que colinas suburbanas como Colina crecían mucho en términos relativos pero poco en números absolutos, menos de 21 mil habitantes. Es interesante notar que Santiago se diferencia reduciendo tamaños unitarios, lo que también ocurre hacia el último lapso en La Florida pero con precios mayores. (Tabla)

Cuadro 13

Aumento de Población, Vivienda y Tamaños de vivienda Comunas Seleccionadas para evaluar Nicho GSE Medio y Alto

	Población 1992	Población 2002	Aumento Población 92/02
Santiago	215.170	184.709	-30.461
Las Condes	205.367	246.128	40.761
La Florida	328.802	364.070	35.268
Maipú	256.078	466.440	210.362
Anillo	Stock 1992	Stock 2002	Aumento Vivienda 1992/02
Santiago	60.029	64.167	4.138
Las Condes	51.719	73.166	21.447
La Florida	78.692	92.065	13.373
Maipú	62.061	121.851	59.790
Promedio de Superficie Habitacional por viviendas según permisos INE			

Anillo	1992 / 1996	1997 / 2001	2.006
Santiago	73	66	56
Las Condes	61	89	77
La Florida	61	89	77
Maipú	48	49	73

Fuente : elaboración propia con CPV y Permisos

En el lapso 2002-2011, Santiago explota como parte del cambio de estructura urbana que incorpora dos movimientos: el regreso al centro y la satelización (Melipilla, Lampa, Colina, Paine, Peñaflores, Buin), esto es dos polos y estilos residenciales alternativos

Cuadro 14

Ranking de Comunas RM con 8 mil y más Nuevas viviendas 2002-2011

Subrayando comunas Nicho GSE medio Alto y destacando Suburbanas por (*)

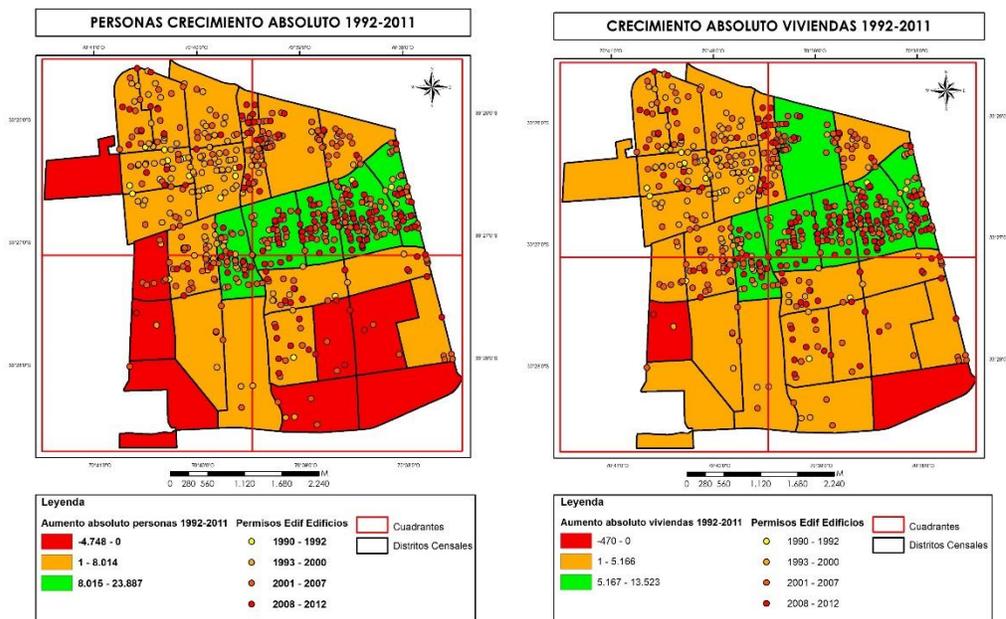
COMUNA	CENSO_2002	PRE CENSO_2011	AUMENTO N	PORCENTUAL &
Santiago	76.677	143.649	66.972	87,34
Puente Alto	136.531	163.578	27.047	19,81
Maipú	126.821	151.208	24.387	19,23
Ñuñoa	54.422	76.513	22.091	40,59
Las Condes	81.825	103.794	21.969	26,85
Quilicura	35.217	56.415	21.198	60,19
Pudahuel	48.757	63.266	14.509	29,76
Providencia	50.684	64.073	13.389	26,42
Melipilla (Suburbio)*	26.035	38.652	12.617	48,46
Lampa (Suburbio)*	10.792	23.209	12.417	115,06
La Florida	96.967	10.905	12.083	12,46
Peñalolén	51.473	62.596	11.123	21,61
Colina (Suburbio)*	19.433	29.223	9.790	50,38
San Miguel	22.584	31.094	8.510	37,68
Recoleta	36.505	44.647	8.142	22,3

Fuente: Elaboración Propia con base en datos Pre Censo 2011 y Censo 2002

El comportamiento interno del repoblamiento de la comuna tiene dos periodos. El primero 1992-2002 en donde la población comunal disminuye en prácticamente en todos los distritos censales (19 de 23 distritos censales presentan una disminución de población) siendo los cuadrantes Norponiente y Nororiente los únicos que presentan distritos con alza de población. Luego un segundo periodo 2002-2011 donde cambia la tendencia ya que la mayoría de los distritos censales se estima crecieron en habitantes, concentrándose el mayor crecimiento al Nororiente y localizando un distrito Censal que disminuye su población (Franklin) versus un distrito N° 12 correspondiente al barrio Almagro que crece 293% desde 5.229 a 20.658 habitantes.

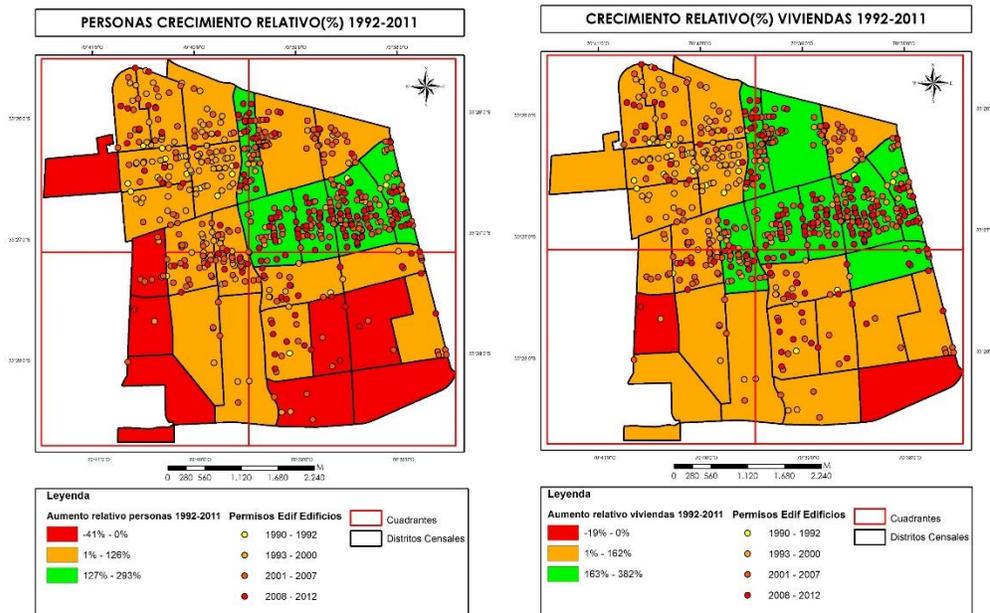
Los siguientes mapas resumen el crecimiento acumulado de población y viviendas del periodo 1992-2011 primero en términos absolutos y luego comparando tasas relativas, mostrando en ambas variables que existió una pauta más dinámica al nororiente en primer lugar, y que fue mucho más extensa en términos espaciales o específicos por distritos al aumento de viviendas que el de población. ello se advierte tanto en una franja verde al norte de borde de la norte-sur como de modo generalizado al sur, y en especial en el barrio Franklin y Barrio San Vicente

Cuadro 15 Crecimiento absoluto de personas y de Viviendas por distrito 1992-2011.



NOTA: la estimación de personas para el año 2011 se calculó en base a dos insumos, Precenso 2011 y Censo 2002. Primero, se calculó el promedio de personas por vivienda particular a nivel de distrito en base al censo 2002, valor que fue aplicado al N° de viviendas particulares 2011 (Precenso) y de esa manera se obtuvo la población particular por distrito al año 2011.

Cuadro 16 Crecimiento relativo de Personas y de viviendas por distrito 1992-2011.



FUENTE: SURPLAN con base en DOM

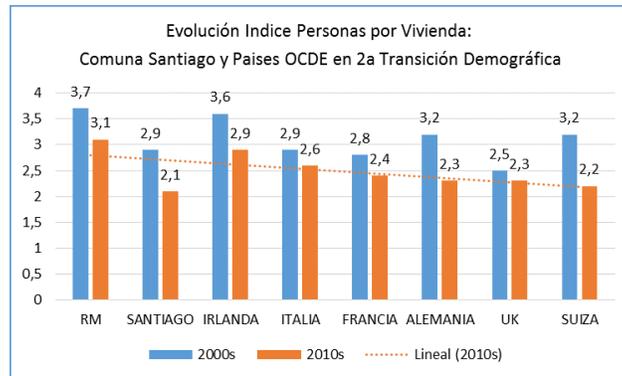
2.2 Cambio de la estructura de los Hogares y la población

Es notable una acelerada reducción de los índices de personas por vivienda ocurrido desde 1992 en adelante en la comuna, llegando a un promedio de 2,1 en el último censo lo que es una caída mucho más rápido que la observada en la Región Metropolitana y en Chile Urbano. Este rasgo está estrechamente influido por el usuario que trajo el repoblamiento donde la oferta de centralidad con unidades de pocos recintos que produce el mercado inmobiliario se alimenta de nuevas pautas de localización y segmentación generadas por el crecimiento económico a la chilena que incluye explosión del negocio de las universidades privadas, la emancipación juvenil universitaria, la visibilización de minorías sexuales, artistas, artesanos, inmigrantes, y la demanda de trabajadores solos por vivir y trabajar cerca del metro a la par que los suburbios pierden atractivo por delincuencia y deterioro de los tiempos de viaje.

El tipo de residentes que trae el repoblamiento al centro también califica en los efectos de la llamada segunda transición demográfica que en Europa fue descrito como incremento de la soltería, retraso del matrimonio, expansión de uniones consensuales, expansión de nacimientos fuera del matrimonio, alza rupturas familiares, diversificación de las modalidades de arreglos familiares y de convivencia, esto es una serie de formas de individuación que en términos inmobiliarios valoran la centralidad. (Rodríguez y CELADE, 2001, entre otros;). Los datos de personas por vivienda de la comuna se sitúan en una magnitud similar a la de países que están más avanzados en la segunda transición demográfica y que más han producido vivienda. En efecto mientras que la moda de los países europeos es 2,4. Alemania y Austria reportan índices que bajan desde 3,2 a 2,3 concomitante de booms de crecimiento habitacional intercensal. Los países que

han alcanzado el menor tamaño personas por vivienda son Reino Unido, Suiza y Holanda llegando a niveles de 2,2 - 2,3 que la comuna de Santiago supera incluso.

Cuadro 17

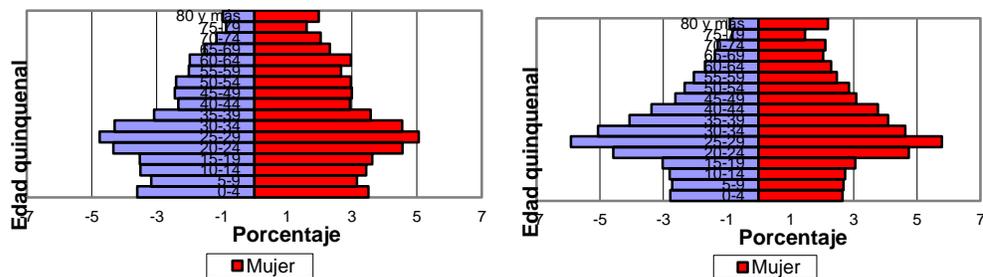


Fuente: elaboración propia con base en Eurostat e INE

La estructura por sexo y edades de la población comunal es otra dimensión que expresa grandes cambios, por efecto de la combinación de flujos de emigración y flujos de entrada creciente a la comuna de nuevos residentes resultando en un cambio demográfico comunal por lejos mucho más acelerado y adelantado que la tendencia metropolitana general. Mientras en 1992 Santiago reportaba una pirámide bastante semejante al Gran Santiago (AMGS) entre 1992 y 2002 opera un importante recambio de población por el cual muchos residentes antiguos emigraron a la periferia y un número importante pero menor de nuevos residentes llegó a través del nuevo parque habitacional construido, en especial departamentos. Como resultado de esta fase, mientras que la población metropolitana no modifica su pirámide de edad de menores (salvo el efecto natural de reducción de la base de 0-4 años por efecto de la caída de fecundidad) por contraste la comuna de Santiago experimenta la expansión del porcentaje de adultos-jóvenes (25-29, 20-24 y 30-34) fenómeno alimentado por la llegada de estudiantes universitarios y profesionales jóvenes hombres.

Cuadro 18

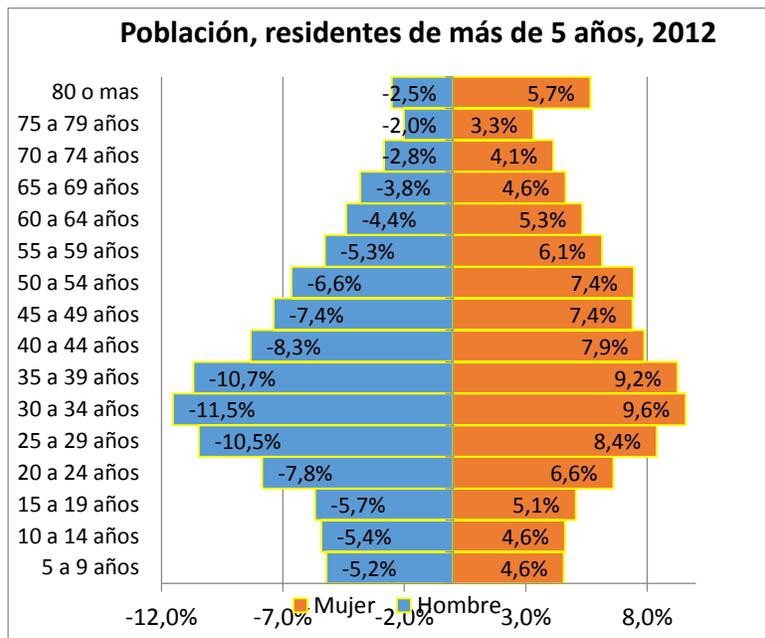
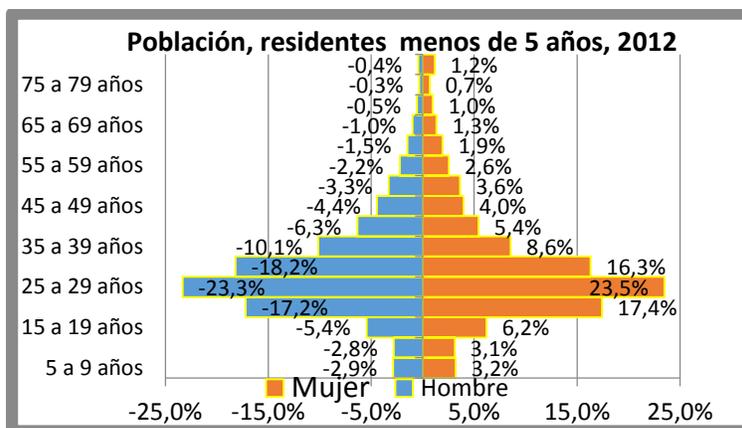
Estructura por sexo y edad Población comuna de Santiago, Censo 1992.



Las siguientes pirámides están construidas con el censo 2012 del INE publicado on line antes de su retiro en Abril 2014, y comparan las estructuras demográficas de los residentes con más de 5 años de antigüedad vis a vis la población llegada del 2007 en adelante desde otras comunas, regiones o

países. Queda en evidencia el perfil más joven de los nuevos habitantes y la cohabitación de dos poblaciones según antigüedad de residencia.

Cuadro 19



Fuente: elaboración propia con CPV 2012

La pirámide hecha con datos del censo 2012 muestra que en relación con la población permanente, la población reciente corresponde en gran medida a los grupos quinquenales de edad de entre 20 y 34 años, que llega a un 60% del total, mientras que en grupo de habitantes “permanentes” estos tres quinquenios abarcan solo el 30% del total de la población. Al mismo tiempo entre los habitantes recientes hay una proporción muy menor de personas de 45 años o más, que se acerca a 0 en los quinquenios por sobre los 65 años. Los datos muestran que la población migrante en el último período es población joven, en edad reproductiva. La baja proporción de niños entre 5 y 14 años entre la población reciente señala que son nuevos residentes migrantes que no tienen hijos o migran solos. Ello sin perjuicio que en términos absolutos la comuna haya aumentado la cifra de menores de quince años pero a un ritmo más lento que los grupos de edades intermedias de la comuna. Al

2012 hay un mayor porcentaje de hombres en los grupos de entre 20 y 39 años, o sea población joven, activa. Las mujeres en cambio muestran un mayor porcentaje en los quinquenios de más edad, desde los 45 años. Surge la pregunta de si esas diferencias provienen de la población reciente o permanente.

La pirámide de residentes de más de 5 años reporta una diferencia por sexo más notoria ya que hay una proporción mayor de hombres en los quinquenios de entre 20 y 44 años, mientras que las mujeres son mayor proporción en las edades mayores. Las diferencias no son muy altas, de entre 1 y 2%. Podemos concluir entonces que las diferencias de población por edad según sexo observadas en la primera pirámide del total comunal, se deben a las diferencias entre los sexos de la población permanente o que lleva más de 5 años viviendo en la comuna.

Hay que considerar que la comuna ya había experimentado a mediados de los años 2000 un recambio de población vinculado al nuevo perfil social y económico-urbano que la comuna ha ido adquiriendo desde 1990 en adelante. En este sentido las diferencias observadas entre sexos en la actualidad pueden también haber sido producidas o intensificadas en períodos anteriores dentro del gran período de estudio, y no necesariamente dan cuenta de la población “histórica” o de los habitantes tradicionales de la comuna. Los análisis descriptivos anteriores que muestran disminución de población conjuntamente con aumento de la población reciente en el período 1992-2002 lo confirman.

Finalmente en relación con lo anterior, si observamos la última pirámide de población de población residente de antes de 5 años al 2012, vemos que los dos quinquenios más importantes son los de 30-34 y 35-39 años. En general en este caso los grupos etarios adultos jóvenes son notoriamente altos considerando la estructura etaria de la región y de Chile en general. Hay que tener en cuenta que 5 años antes los dos quinquenios señalados corresponden a la población de entre 25 y 34 años. En esta línea, los datos nos permiten interpretar que desde inicios de los 2000 el recambio de población en la comuna se concentró en estos grupos etarios, tal como en la actualidad cuando observamos que notoriamente el quinquenio porcentualmente mayor de población reciente es el de 25-39 años.

2.3 Cambio del Perfil Socio Económico de los Hogares

El cambio comunal y metropolitano modifica la evolución del ingreso promedio de los hogares por comuna. Los datos de ingreso de la Encuesta CASEN de MIDEPLAN resultan tanto de la movilidad social de los residentes antiguos (resultante del nivel de recursos que generan los habitantes en el mercado de trabajo metropolitano) como también el efecto de la llegada de nuevos habitantes que selecciona el boom inmobiliario. En los años todas las comunas reportan crecimiento, con la sola excepción del cono oriente cae entre los años 2003 y 2006 probablemente por fuga a suburbios del subgrupo de mayores ingresos. Santiago crece de mil a mil ochocientos dólares por hogar llegando prácticamente a duplicarse entre 1992 y 2006, lo que combina el aporte de nuevos residentes con más ingresos que trae la renovación urbana como el efecto de salida de familias de menores ingresos. La pobreza de la comuna casi desaparece. Los quintiles III y IV son estables y crece mucho el Quintil más rico a costa de los quintiles I y II. (Tabla)

Cuadro 20

Comuna de Santiago 1992, 2002, 2001: cambio índices de ingreso hogares

ENCUESTAS CASEN Comuna	Quintil de ingreso autónomo per capita Nacional				
	I	II	III	IV	V
1992	10,3%	11,3%	15,8%	24,1%	38,4%
2002	4,3%	7,7%	15,8%	19,1%	53,2%
2011	4,6%	10,4%	11,0%	22,9%	51,1%
Promedio Ingreso US\$ Hogar	1992	1998	2003	2006	
Santiago	1.089	1.568	1.646	1.815	-
% pobreza	1992	1998	2003	2006	2011
Santiago	18,2	-	4,5	7	3,3

Fuente: elaboración propia con datos CASEN

Para conocer el perfil del nuevo residente comunal se recodificó la variable Comuna de residencia hace cinco años de las Personas Mayores de 15 años de edad según CASEN 2006 y 2011 y el Censo 2012 comparando residentes antiguos o permanentes versus migrantes recientes. La encuesta CASEN muestra información detallada respecto a los ingresos del hogar. Tomando en cuenta las mediciones 2006 y 2011, se observa que los ingresos de la población reciente o nuevos residentes son entre un 20% y 25% mayores que los ingresos de la población con más de 5 años en la comuna. Además los habitantes recientes aumentaron más rápido sus ingresos entre 2006 y 2011. En resumen los recién llegados los últimos años tienen un ingreso un 53% mayor que los recién llegados entre 2001 y 2006, a la para que los hogares de más de 5 años en la comuna aumentaron su ingreso pero con menor significación.

Cuadro 21

Nivel de Ingreso hogar por Residencia 5 años Antes, Censo 2012 % Fila

	Media ingreso del trabajo del hogar		
	casen 2006	casen 2011	Aumento porcentual
misma comuna	\$698.641	\$883.976	26,5%
Otra comuna o país	\$816.635	\$1.247.579	52,8%

Según CASEN los nuevos residentes se diferencian de la población antigua a alturas de hogares del quintil 4 reduciendo el porcentaje de este grupo, aumentando como contrapartida los hogares del quintil 5 o grupo de mayor ingreso hasta llegar a un 76,7% según CASEN 2011. En términos absolutos la comuna aumento de 7 mil a 19 mil las personas en hogares de los quintiles 1 y 2, prioritarios de gasto social focalizado de los cuales 6 mil son parte de los nuevos residentes. Los hogares del quintil 3 de ingreso intermedio se duplicaron de 7 a 15 mil y todos sabemos es un grupo con capacidad de endeudamiento comercial (es el C3) pero con ingresos moderados y requirentes

de becas y subsidios complementarios. El quintil cinco por su equivalencia al estrato ABC1 y el quintil 4 (C2) aumentaron de 28 mil el 2006 a 74 mil el 2011 efecto de 50 mil nuevos residentes.

Cuadro 22

Distribución de Ingreso Autónomo hogar Según Residencia 5 años Antes, Censo 2006 y 2011 % Fila

Casen 2006	Quintil autónomo nacional				
	1	2	3	4	5
misma comuna	8,2%	9,2%	16,7%	24,5%	41,4%
otra comuna o país	9,0%	1,1%	7,7%	13,3%	69,0%
Total comunal	8,4%	6,8%	14,1%	21,3%	49,4%
N° 2006	3.538	3.956	7.177	10.565	17.860
Casen 2011	Quintil autónomo nacional				
	1	2	3	4	5
misma comuna	5,4%	12,4%	14,2%	31,0%	37,0%
otra comuna o país	3,3%	6,6%	5,2%	8,2%	76,7%
Total comunal	4,6%	10,4%	11,0%	22,9%	51,1%
N° 2011	5.931	13.682	15.658	34.241	40.867

Fuente: SURPLAN con base CASEN

Estructuralmente el alza de ingresos de los hogares residentes en Santiago se asocia a un salto de la conectividad a Internet del 50 al 70% de hogares muy superior a la ciudad en igual período; al alza de hogares arrendatarios, y el crecimiento de hogares unipersonales, que crece al cuarto según CASEN 2011. Llama la atención que no ha existido igual diferenciación en otras pautas como la convivencia y presencia de personas separadas, donde cambio más la RM

Cuadro 23

Impacto del cambio socio económico en índices de Modernización 1991-2001-2011

2000	Conectividad	Propiedad / Movilidad		Familia / unipersonal	Cohabitación	
		propia	arrendada		conviviente	separado
Comuna	Internet	propia	arrendada	unipersonal	conviviente	separado
SANTIAGO	13,0%	37,5%	54,6%	21,6%	13,6%	7,4%
AMGS	12,9%	69,5%	20,4%	7,8%	10,8%	9,7%
2006	Internet	propia	arrendada	unipersonal	conviviente	separado
SANTIAGO	58,3%	33,5%	52,6%	23,6%	18,0%	10,7%
AMGS	66,5%	67,0%	20,6%	8,4%	14,2%	10,5%
2011	Internet	propia	arrendada	unipersonal	conviviente	separado o
SANTIAGO	70,2%	42,5%	49,8%	26,2%	18,2%	10,1%
AMGS	50,5%	62,6%	21,1%	11,8%	14,4%	14,2%

Fuente: elaboración propia con Encuestas CASEN

Los datos del Censo 2012 reportan que el porcentaje de nuevos residentes en la comuna llega al 48% de los residentes por lo que del 2002 al 2012 aumentó en 10% aproximadamente la población inmigrante reciente (mudanza hace menos de 5 años). Ahora bien la población reciente en la comuna ya había aumentado en el período 1992-2002 en mayor proporción (12,7%) pero sin evitar pérdida de población total mientras entre el 2002 y 2012 el aumento de población reciente genera aumento efectivo de población comunal con 140 mil nuevos residentes entre 2007 y 2012.

Cuadro 24
Totales población migrante a Santiago según CENSOS % y N

¿En qué comuna o país vivía usted hace 5 años?	censo 1992	%	censo 2002	%	censo 2012	%
En esta comuna	127.027	59%	105.361	60%	151.086	52%
En otra comuna o país	54.816	40	65.111	40%	139.746	48%
Total población comunal	214.972	100%	175.600	100%	290.832	100%

En términos regionales, los nuevos residentes destacan por mayor aumento porcentual del aporte de las regiones cercanas (Valparaíso, O'Higgins y Maule) pero en términos absolutos es muy fuerte el aporte de inmigrantes de regiones del sur (18 mil nuevos residentes) seguido recién por la Va Región con cinco mil personas. Los migrantes regionales se tratan de un flujo menos visible que los inmigrantes de América Latina pero en realidad los datos muestran es una pauta más cuantiosa.

Cuadro 25 Orígenes Regionales Nuevos Residentes según Censo,
Expresados como Porcentaje de la Población Comunal (% comuna y N°)

Origen	Censo 2002	Censo 2012
Norte (Región del Coquimbo hacia el norte)	2,0%	2,2%
Región Valparaíso	1,9%	3,2%
Región O'Higgins	1,3%	1,9%
Sur (Región del Maule hacia el sur)	4,2%	6,3%
Santiago RM	23,5%	26,0%
Total Chile	32,8%	39,7%
América latina	4,1%	6,2%
USA, Canadá, Australia, Israel, Japón	0,3%	0,4%
Europa y Rusia	0,3%	0,7%
España	0,1%	0,31%
Total otros países	5,0%	7,5%
Total población comunal	190.132	294.427

Origen	censo 2002	censo 2012
Norte (Región del Coquimbo hacia el norte)	3.807	6.500
Región Valparaíso	3.535	9.520
Región O'Higgins	2.422	5.691

Sur (Región del Maule hacia el sur)	7.960	18.652
Santiago RM	44.661	76.481
Total Chile	62.385	116.844
América latina	7.785	18.199
USA, Canadá, Oceanía, Israel, Japón	647	1.066
Europa y Rusia	599	1.236
España	185	907
Total otros países	9.510	21.985
Total población comunal	190.132	294.427

Fuente: SURPLAN con base CASEN

Las comunas que más aumentan su aporte de nuevos residentes son las 3 comunas periféricas de mayor población dentro de la Metro-Santiago, en especial Puente Alto. Este regreso de la periferia al centro se complementa por 12 mil residentes llegados desde el peri centro. Tabla en Anexo A.13

El aumento de quintiles superiores en la comuna dista de ser indicador de procesos de gentrificación de elites que vienen del cono oriente tradicional de la ciudad sino que responde a una movilidad social y geográfica relacionada de nuevas clases medio alta alimentada por chilenos medios que reclasifican su grupo de ingreso y provienen de comunas de clase media y regiones y asimismo a la salida de santiaguinos de quintiles inferiores. (Arriagada, 2008). Cuando se analiza al 2006 la matriz de migración entre zonas que el acceso a subsidios SERVIU y del Fondo Solidario, destaca que la comuna de Santiago desplaza 1.200 hogares que por medio de estos programas se desplazan a la periferia norte y sur. Cuando se controlan los subsidios privados Santiago atrae 740 beneficiarios de subsidios, de los cuales sólo 92 son de Santiago, 322 de la periferia Sur (infilling)

Cuadro 26

Matriz de Migración 2002-2006 Beneficiarios Vivienda SERVIU Y FSV

Por comuna de Origen 2002 y Destino 2006

SERVIU Y FSV	Comuna de Origen 2002								TOTAL
	Santiago	Peri centro	Cono Oriente	Perif Norte	Perif Sur	Suburbio Norte	Suburbio Sur	Otra región	
Santiago	212	202	0	0	103	0	0	0	517
TOTAL	1.447	5.092	0	0	4.545	0	383	442	11.909

Fuente: Arriagada y Otros (FACSO/CCHC, 2009 con base a CASEN 2006)

Cuadro 27

Matriz de Migración 2002-2006 Beneficiarios Subsidios Privados

Por comuna de Origen 2002 y Destino 2006

SUBSIDIO PRIVADO	Comuna de Origen 2002							
Comuna destino	Santiago	Pericentro	Oriente	Perif. Nc	Perif. S	Suburb. Su	Otra reg	TOTAL
Santiago	92	0	0	0	322		325	739
TOTAL	159	3.524	364	118	1.274	706	629	6.774

Datos de CASEN 2011 sobre los flujos de origen – destino hacia la comuna de Santiago entre 2007-2011 muestran que la principal fuente de población nuevos residentes con subsidios es la periferia norte, que incluye las comunas de Huechuraba, Quilicura y Pudahuel. Estas comunas aportan casi la mitad (46%) de los migrantes beneficiarios de subsidio habitacional en su compra. Lo siguen las comunas de la periferia sur y las del peri centro. Hay que tener en cuenta que estas comunas tienen una alta población y son de estratos bajo, medio –bajo y medio. Según nos focalizamos en los nuevos residentes propietarios todos corresponden al quintil 5 y, además, resulta que tres mil de un total de once mil compraron a través del subsidio unificado y DS01.

2..4 Resumen del Perfil Comunal de Nuevos Residentes Recientes

Para resumir el perfil de nuevos residentes que generó el repoblamiento y jerarquizar situaciones emergentes, el siguiente gráfico establece un ranking del número absoluto de personas u hogares (según corresponda en la medición) que se capta en el total comunal 2011-2012. Se usan cifras absolutas ya que las externalidades positivas o negativas y los requerimientos sean de subsidios o consumo privado derivan de magnitudes reales:

- Esencialmente los nuevos residentes recientes son migrantes de regiones, arrendatarios y profesionales y con niveles elevados de conectividad.
- Los nuevos residentes llegaron atraídos por la conectividad y en su mayoría trabajan o estudian fuera de la comuna de Santiago, aun cuando es importante el contingente que vive y trabaja en el centro., mostrando la grave importancia de cuestiones de movilidad y procesos de entrada/salida de la comuna
- En un rango intermedio son llamativos los volúmenes de PEA inactiva, la presencia de hogares unipersonales y los inmigrantes internacionales latinoamericanos. (de 20 a 30 mil personas) que dan centralidad a cuestiones productivas, de multiculturalismo y convivencia y de residentes que pueden ser personas jóvenes de paso con una ciudadanía local acotada.
- Entre 10 mil y 20 mil nuevos residentes es un mosaico de sujetos unos que activan en organizaciones, inmigrantes desde la misma ciudad desde el peri centro un grupo y comunas populosas de la periferia otro grupo.
- Con cifras menores a diez mil están todas las demandas emergentes de programas sociales pueblos originarios y necesidades de mejoramiento habitacional (posiblemente en zonas

patrimoniales) y luego en el orden de 2-3 mil, las demandas clásicas de gasto social asistencial y que son la pobreza, los beneficiarios de subsidios monetarios y los discapacitados.

Cuadro 28
Ranking de Datos Seleccionados de Nuevos Residentes de la Comuna Según CASEN 2011



Fuente: elaboración propia con CASEN 2011 o Censo 2012

CAPITULO 3. Percepción de la Comuna y Barrio según consulta Nuevos Residentes

3. 1 Resultados Encuesta SURPLAN a Nuevos Residentes

Esta sección da cuenta de los resultados de la Encuesta SURPLAN que tiene dos ejes de análisis: uno, los resultados desagregados para los cuatro cuadrantes o macro zonas de los barrios, y un segundo eje de análisis, que se desarrolla a continuación para este reporte que son los resultados de las 720 encuestas desagregados hasta por cinco tipos de viviendas o hábitats: departamentos de gran altura, departamentos antiguos, casas, conventillos-cites. Es importante notar que las Encuestas se han aplicado siempre a nuevos residentes, en sus diferentes tipos de hábitat.

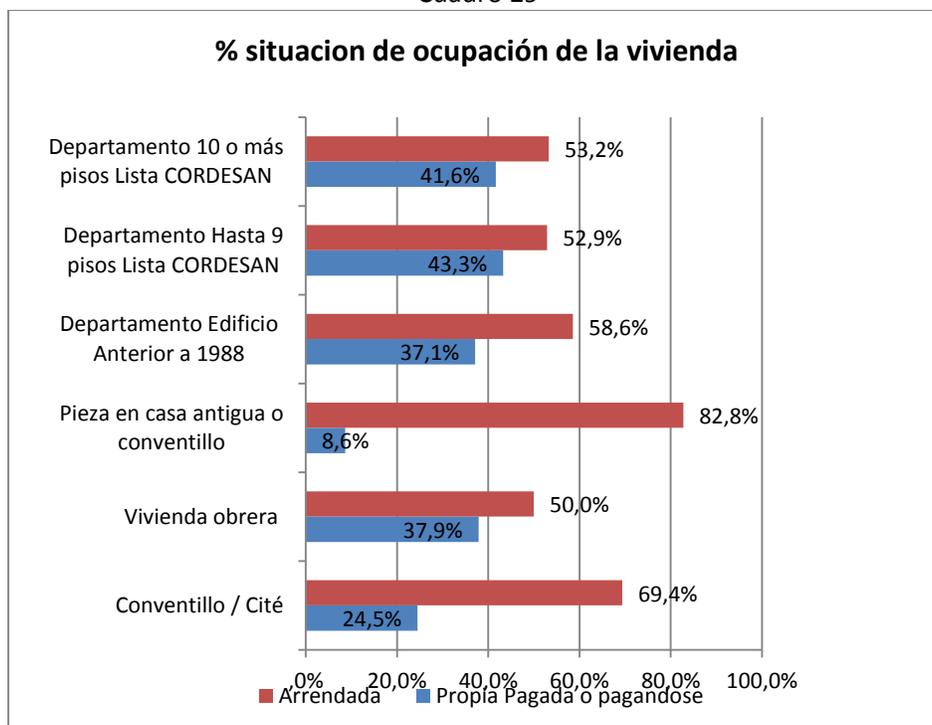
El Promedio de año de llegada a la vivienda y a la comuna señalan que en general los tipos de vivienda de edificación en mayor altura, o sea edificios y de más pisos son población nueva en la comuna. El promedio de año de llegada a la comuna más reciente es el de los residentes de departamentos de 10 pisos y va disminuyendo en la medida en que disminuye la altura de las viviendas. La categoría conventillo/cité es la que tendría población más antigua, en términos relativos. Las categorías vivienda obrera, pieza, y departamento anterior a 1988, presentan valores intermedios en cuanto a la antigüedad en la comuna, de sus habitantes. Respecto a la antigüedad en la vivienda encuestada (no solo en la comuna), también se observa una disminución en la misma tendencia señalada anteriormente aunque con matices, observándose una mayor diferenciación

(que en la variable de año de llegada a la comuna) entre habitantes de departamento y habitantes de casa, conventillo y pieza, donde estos últimos tienen una mayor antigüedad, especialmente la población categorizada en “Vivienda obrera”.

Es importante indicar que la diferencia entre promedio de año de llegada a la comuna y año de llegada a la vivienda, da cuenta del nivel de movilidad de la población dentro de la comuna antes de llegar a su vivienda actual. Si bien las categorías Vivienda obrera, conventillo-cite, y pieza, muestran mayor antigüedad en cuanto a la llegada a la comuna, respecto de las categorías de departamento, en cuanto al año de llegada a la vivienda, muestran una diferencia menos marcada con los departamentos. Específicamente, la categoría “piezas” y sobre todo “conventillo/cité”, muestran una alta movilidad, mayor que la categoría vivienda obrera, pues el promedio de año de llegada a la vivienda no es tan bajo, o bajo en la misma proporción que año de llegada a la comuna. Los señalan en este sentido que la población en piezas y en conventillos-cites, es relativamente recientemente en la vivienda pero antigua en la comuna; se trata de población establecida pero que muestra una movilidad dentro de la comuna. La categoría departamento anterior a 1988, también muestra dicha movilidad. Si bien su población es más reciente que en las categorías “casa”, también se trata en buena medida de habitantes que se han movido dentro de la comuna hasta residir en la vivienda actual. Los departamentos de hasta 9 pisos y de 10 o más pisos, muestran menos movilidad, y medias más altas de años de llegada tanto a la comuna como a la vivienda. (Ver en Anexo Cuadro)

En todos los hábitats controlados, la mayoría de nuevos residentes encuestados son arrendatarios, lo que supera el 80% en conventillos, el 52% en departamentos de cualquier densidad y antigüedad. En las viviendas obreras la mitad de residentes son propietarios y la mitad arriendan.

Cuadro 29



Fuente. SURPLAN, 2014

Por concepto de ingreso por tipo de vivienda, los hogares de mayor precariedad son los residentes en conventillos/cités, donde casi un 60% se encuentra en el quintil uno. La siguiente categoría en cuanto a bajos ingresos es “pieza”, sin embargo en este grupo encontramos además un porcentaje relevante de hogares sobre los \$546000 hasta los \$3000000, e incluso un bajo porcentaje de hogares por sobre los \$3100000 indicando que este tipo de vivienda se vincula a una estrategia de nueva residencia de población de ingreso bajo, pero también para profesionales, estudiantes o artistas que comparten una vivienda con otros. En edificios anteriores a 1988 la categoría predominante es la de ingreso entre \$546000 y \$879000, o sea sectores medios, empleados, técnicos o profesionales recién egresados, mientras que en los edificios de hasta 9 pisos, disminuye la proporción de hogares de ingreso bajo y medio-bajo, y predominan ingresos entre \$879000 y \$3100000 (26%). En el grupo residente en edificios de 10 o más pisos la categoría de entre \$879000 y \$3100000 es más significativa aún (37%). También se observa un 2,6% sobre los \$3,100000

Cuadro 30
Porcentaje de encuestados según tramo de ingreso del hogar por tipo de vivienda

	0- 229.000	230.000- 315.000	316.000- 372.000	373.000- 471.000	472.000- 545.000	546.000- 879.000	879.900- 3.100.000	3.100.000 y mas
Conventillo / Cité	40,8%	28,6%	4,1%	4,1%	6,1%	10,2%	6,1%	
Vivienda obrera	19,9%	12,1%	13,1%	18,0%	12,6%	11,7%	7,8%	
Pieza en casa antigua o conventillo	32,8%	20,7%	8,6%	5,2%	13,8%	8,6%	8,6%	1,7%
Departamento Edificio Anterior a 1988	17,1%	7,1%	5,7%	11,4%	14,3%	24,3%	15,7%	
Departamento Hasta 9 pisos	11,5%	3,8%	11,5%	10,6%	8,7%	22,1%	26,0%	
Departamento 10 y más pisos	9,9%	6,9%	1,7%	6,9%	11,6%	18,5%	36,9%	2,6%
TOTAL	17,6%	10,6%	7,5%	10,7%	11,5%	16,3%	20,6%	1,0%

Se consultó por la situación anterior de tenencia de los nuevos residentes en su mayoría eran arrendatarios, luego familiares del dueño de casa y tercero propietarios. Por contraste los habitantes de edificios de 10 o más pisos, muestra un porcentaje mayor de provenientes de la casa de la familia. El otro caso diferente son los nuevos habitantes de departamentos bajo 9 pisos donde dominan e arrendatarios. (Ver Cuadro Anexo A.14)

Consultado Por qué razones eligió esta casa o Departamento? Los residentes de viviendas patrimoniales optaron por la localización, el estar cerca de todo, en otros casos que “no había otra opción” y también hay porcentaje importante que señala el “precio” como segunda opción. La categoría cites, muestra un alto porcentaje de interés por la cercanía con parientes, localización y cercanía al trabajo. La categoría vivienda obrera tiene el mayor porcentaje de interesados en el entorno y el barrio, también la localización es importante y la cercanía con “todo” o sea economía y servicios, actividades, y por tanto se trata en buena medida de población más establecida, estable, histórica o con un interés cultural, y de un nivel de ingresos medios, que requiere de buena localización por una motivación económica.

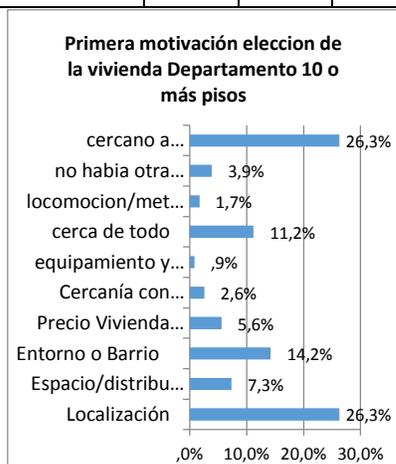
El grupo de residentes de departamentos anteriores a 1988, son altamente interesados en la cercanía con el trabajo y estudio, y con servicios y actividades. También hay un fuerte interés por la

cercanía con medios de transporte público, o sea requieren transportarse periódicamente a un lugar no alcanzable a pie, o sea a un empleo o actividad fija.

Para el grupo de residentes en edificios de hasta 9 pisos, la cercanía con trabajo y estudio es más importante como primera opción (llega al 30%), la localización a secas disminuye, hay un mayor interés por el barrio y el entorno, pero menos por el espacio de la vivienda, que respecto al tipo de vivienda anterior. El grupo habitantes de departamentos de mayor altura llega por la cercanía con trabajo y estudio, y la localización, o sea probablemente realiza sus actividades cerca del centro o en comunas cercanas. Se interesa menos que el resto en el transporte público, por lo tanto se subentiende que en general se moviliza en auto, pero además se preocupa proporcionalmente menos por el entorno y por la cercanía con familiares, por tanto el bajo interés por transporte público no se debe a que su actividad esté realmente cerca (en el barrio).

Cuadro 31

	Lugar	Espacio /distribución	Entorno o Barrio	Precio Vivienda (venta / arriendo)	Cercanía con parientes o Amigos	Equipamiento y servicios edificio	cerca de todo	Locomoción metro	cercano a trabajo / universidad
Conventillo / Cité	26,5%	16,3%	6,1%		12,2%		6,1%		10,2%
Vivienda obrera	21,0%	9,0%	15,5%	4,5%	8,0%	,5%	5,0%	2,0%	17,5%
Pieza en casa antigua conventillo	15,5%	5,2%	10,3%	12,1%	8,6%		5,2%	1,7%	27,6%
Departamento Edificio Anterior a 1988	17,1%	15,7%	5,7%	7,1%		1,4%	11,4%	7,1%	25,7%
Departamento Hasta 9 pisos	14,0%	10,0%	16,0%	3,0%	6,0%	1,0%	8,0%	5,0%	30,0%
Departamento 10 o más pisos	26,3%	7,3%	14,2%	5,6%	2,6%	,9%	11,2%	1,7%	26,3%
TOTAL	21,3%	9,4%	13,1%	5,2%	5,5%	,7%	8,2%	2,7%	23,3%

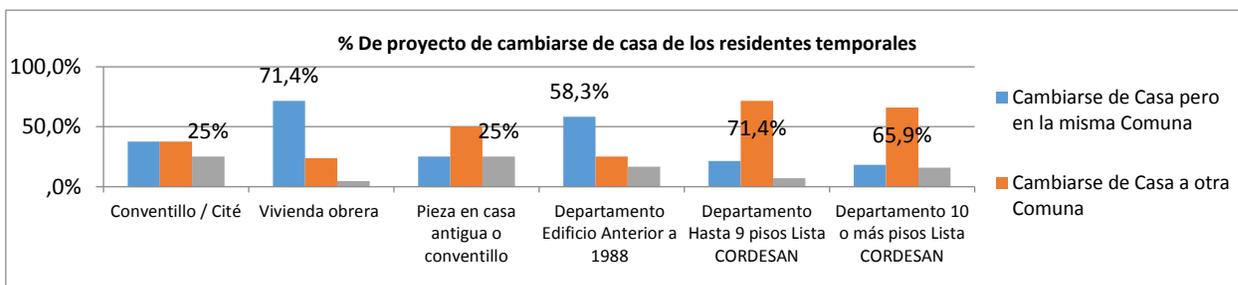


El arraigo se midió preguntando si los residentes actuales se perciben como habitantes temporales o de largo plazo. Los habitantes de edificios de 10 o más pisos se autodefinen residentes temporales (20,4%). Los residentes de departamentos anteriores al 88, que identificábamos como estudiantes o trabajadores o familias de ingresos medios, se declaran residentes por tiempo medio (38%, o sea bastante más que los residentes de las otras categorías) pero también muestran una baja proporción de residentes estables (49,2%), probablemente porque aspiran a una vivienda de mejor calidad. Los habitantes de departamentos en edificios de hasta 9 pisos muestran un porcentaje relativamente alto de “permanentes” (64%) lo que muestra que los proyectos de la primera fase CORDESAN lograron mayor arraigo mediante diseños como Nueva Esperanza y Andalucía. Los habitantes de vivienda obrera según su autopercepción son los más estables. En cuanto a la categoría “pieza”, muestran una mayor intención de movilidad lo que es razonable por la precariedad.

	Un Residente Temporal, no más de 2 años	Un Residente Por tiempo medio, no más de 5 -7 años	Un Residente por largo tiempo, más de 5-7 años	Total
Conventillo / Cité	15,2%	26,1%	58,7%	46
Vivienda obrera	9,3%	21,6%	69,1%	204
Pieza en casa antigua o conventillo	17,2%	19,0%	63,8%	58
Departamento Edificio Anterior a 1988	13,1%	37,7%	49,2%	61
Departamento Hasta 9 pisos Lista CORDESAN	11,1%	25,3%	63,6%	99
Departamento 10 o más pisos Lista CORDESAN	20,4%	28,7%	50,9%	216
TOTAL	14,5%	25,9%	59,6%	684

Consultados por su proyecto futuro de permanecer en la comuna, un % alto de los habitantes temporales de conventillo busca cambiarse a una casa más grande sin importar la comuna. En consonancia con lo visto con otras variables, los habitantes temporales de vivienda obrera, altamente arraigados, en gran medida se cambiarían dentro de la comuna (71,4%), básicamente por tener una casa mejor, pero manteniendo los lazos con el sector. Los residentes “temporales” de edificios de hasta 9 pisos, y de 10 o más pisos, son los con menor arraigo en la comuna, y los que en mayor medida se cambiarían a otro sector de la ciudad (entre un 66% y un 71%). Los habitantes de edificios anteriores al 88, muestran un arraigo importante con la comuna, aunque una necesidad de mejorar sus condiciones de vivienda. Probablemente se trata de familias que requieren una vivienda más grande o de mejor calidad, pero sin perder la cercanía con el trabajo, el estudio, y los servicios.

Cuadro 33



3.1.1 Satisfacción Residencial con vivienda, Entorno y Vecinos

Las siguientes tablas reportan las notas de 1 a 7 a las variables de vivienda asignadas por los residentes de los diferentes tipos de viviendas ordenadas según la calificación promedio comunal. En términos de variables la satisfacción promedio es positiva sin grandes rangos de notas por variables (oscila de 5,1 de nota al patio hasta varias partidas calificadas sobre 5,5 (iluminación, tamaño y recintos de estar -dormir). Comparando tipologías los nuevos residentes más satisfechos con su alojamiento están en departamentos y los menos en viviendas patrimoniales. Cuadro A.15

Cuadro 34

ITEM RANKEADOS	Conventillo-Obrera	Departamento Antiguo	Departamento Hasta 9 pisos	Departamento 10 o más	TOTAL
P6. Iluminación	5,3	5,9	6,2	6,1	5,8
P2.Living	5,2	6	6,1	6,1	5,8
P1. Dormitorios	5,1	6	6,1	6,1	5,8
P7. Ventilación	5,2	5,9	6	5,9	5,7
P9.Tamaño	5,2	5,9	6	5,8	5,7
P13. Nota Vivienda	5,2	5,8	6	5,9	5,7
P4.Baño	5	5,8	5,9	6,2	5,7
P8. habitaciones	5	5,9	6,1	5,9	5,6
P5.Muros	4,8	6	6,1	6,1	5,6
P3.Cocina	4,9	5,6	6	5,9	5,5
P12.espacio común	4,8	5,2	5,7	5,7	5,5
P11.Loggia	3,5	5,3	5,6	5,3	5,4
P10.Patio	4,7	5,7	5,7	6,6	5,1

Las notas asignadas a variables de entorno y equipamiento reporta mayor varianza que la calificación de vivienda, oscilando de promedios apenas superiores a 4,0 (olores, vigilancia) hasta notas superiores a 6,0 (bomberos, comercio y cercanía al trabajo). Según tipos de hábitats destaca que la satisfacción con el entorno es mayor en los departamentos y menos favorable en las viviendas patrimoniales.

Cuadro 35

RANKING ITEMES DE ENTORNO	Conventillo Obrera	Departamento Edificio Anterior a 1988	Departamento Hasta 9 pisos	Departamento 10 o más pisos	TOTAL
P7. Bomberos	6	6,3	6	6	6,1
P4. Comercio	5,9	6,3	6,1	6,1	6
P1. Distancia trabajo	5,8	6,5	6	6,1	6
P16. Escalera	5,9	5,5	6	6	5,9
P6. Colegios	5,9	6,1	6	5,7	5,9
P2. Locomoción	5,7	6	5,8	5,8	5,8
P13. Alumbrado	5,5	5,7	5,6	5,6	5,6
P12. Desagüe	5,4	5,6	5,7	5,5	5,6

P3. internet	5,2	5,5	5,9	5,5	5,4
P5. Consultorios	5,5	5,6	5,6	5,1	5,4
P9. plazas parques	5,2	5,6	5,8	5,6	5,4
P17. Nota Entorno	5,2	5,6	5,6	5,5	5,4
P11. Pavimentación	5	5,3	5,2	5,2	5,2
P10. deporte recreación	4,6	5,5	5,5	5,2	5
P8. Sede comunitaria	5	4,9	5,4	4,8	5
P14. Vigilancia	4,4	4,4	5	4,5	4,5
P15. Olores	4,1	4	4,9	4,4	4,4

Las calificaciones al factor interacción social con vecinos es la más homogénea de las tres dimensiones controladas tanto entre variables como entre tipos de hábitats y oscila entre 5,0 y 5,7. No es óptima ni máxima ni tampoco deficiente como promedio de sociabilidad.

Cuadro 36

	Relación Vecinos	Convivencia Trato	Costumbres	Nivel Cultural	MEDIA VECINDARIO
Conventillo / Cité	5,3	5,4	5,0	5,0	5,2
Vivienda obrera	5,5	5,6	5,4	5,2	5,4
Pieza en casa antigua o conventillo	5,6	5,6	5,3	5,2	5,4
Departamento Edificio Antes de 1988	5,7	5,7	5,5	5,4	5,6
Departamento Hasta 9 pisos	5,7	5,7	5,5	5,5	5,6
Departamento 10 o más pisos	5,3	5,5	5,4	5,3	5,4
TOTAL	5,5	5,6	5,4	5,3	5,4

3.1.2 Índice de la Percepción de Evolución Barrial

Para complementar la medición de satisfacción residencial a la fecha de encuesta SURPLAN (Abril 2010) se construyó un índice que midiera evolución o dinámica del barrio en el tiempo previo. Este índice se calcula mediante la declaración sobre cada aspecto del barrio con base en la pregunta 17 de la encuesta "En los últimos años ¿cómo ha evolucionado su barrio en los siguientes aspectos? (peor (0), igual (1) o Mejor (2)).

En general la mayoría de encuestados declara que las variables consultadas o están igual en los últimos años incluso han empeorado. En la siguiente tabla se reporta el ranking de variables a escala global de los nuevos residentes según el porcentaje que declara percibir mejoras destacando posiciones privilegiadas del comercio (40% mejora), luego la oferta cultural, las plagas de perros vagos, y la calidad de vida del barrio (alrededor del 25% percibe mejoras).

Cuadro 37

PERCEPCION DE EVOLUCION RANKING SEGÚN % QUE PERCIBE MEJORAS	Peor	igual	Mejor Ranking
Atención comercio del Barrio	7,1%	50,4%	41,4%
Oferta Cultural	25,6%	41,8%	27,4%
Presencia Perros Vagos	37,5%	34,4%	26,1%
Calidad Vida Barrio	25,3%	48,1%	25,6%
Calidad Vida Comuna	23,6%	49,2%	24,7%
Seguridad del barrio	26,5%	48,8%	23,6%
Atención de Consultorios	14,2%	29,4%	21,0%
Información y Presencia Municipal	40,1%	40,1%	13,1%
Seguridad Limpieza Ferias	45,8%	38,1%	12,9%

La siguiente tabla desagrega los resultados por tipologías de Hábitat del nuevo residente

Cuadro 38

Seguridad del Barrio	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	28,6%	40,8%	28,6%
Vivienda obrera	35,0%	43,7%	20,4%
Pieza en casa antigua o conventillo	29,3%	44,8%	25,9%
Departamento Edificio Anterior a 1988	28,6%	48,6%	21,4%
Departamento Hasta 9 pisos	25,0%	51,0%	22,1%
Departamento 10 o más pisos	18,0%	54,9%	26,2%
Atención de Consultorios	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	22,4%	24,5%	40,8%
Vivienda obrera	18,0%	36,9%	26,2%
Pieza en casa antigua o conventillo	13,8%	31,0%	29,3%
Departamento Edificio Anterior a 1988	11,4%	18,6%	22,9%
Departamento Hasta 9 pisos	9,6%	26,0%	16,3%
Departamento 10 o más pisos	12,0%	28,3%	11,6%
Atención comercio del Barrio	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	12,2%	32,7%	53,1%
Vivienda obrera	7,8%	54,4%	36,9%
Pieza en casa antigua o conventillo	8,6%	53,4%	36,2%
Departamento Edificio Anterior a 1988	10,0%	40,0%	47,1%
Departamento Hasta 9 pisos	5,8%	58,7%	35,6%
Departamento 10 o más pisos	4,7%	49,4%	45,1%
Seguridad Limpieza Ferias	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	16,3%	22,4%	51,0%
Vivienda obrera	18,0%	42,2%	28,6%
Pieza en casa antigua o conventillo	22,4%	37,9%	24,1%
Departamento Edificio Anterior a 1988	14,3%	32,9%	24,3%
Departamento Hasta 9 pisos	19,2%	38,5%	23,1%
Departamento 10 o más pisos	9,9%	41,2%	18,9%

Calidad Vida Barrio	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	32,7%	32,7%	34,7%
Vivienda obrera	34,0%	39,3%	25,7%
Pieza en casa antigua o conventillo	31,0%	46,6%	22,4%
Departamento Edificio Anterior a 1988	24,3%	57,1%	18,6%
Departamento Hasta 9 pisos	21,2%	56,7%	22,1%
Departamento 10 o más pisos	16,7%	52,8%	27,9%
Calidad Vida Comuna	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	22,4%	36,7%	36,7%
Vivienda obrera	30,1%	42,2%	25,7%
Pieza en casa antigua o conventillo	24,1%	50,0%	25,9%
Departamento Edificio Anterior a 1988	24,3%	54,3%	18,6%
Departamento Hasta 9 pisos	22,1%	61,5%	14,4%
Departamento 10 o más pisos	18,5%	50,6%	27,5%
Presencia Perros Vagos	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	42,9%	36,7%	20,4%
Vivienda obrera	41,7%	32,0%	24,3%
Pieza en casa antigua o conventillo	32,8%	32,8%	29,3%
Departamento Edificio Anterior a 1988	35,7%	38,6%	21,4%
Departamento Hasta 9 pisos	39,4%	40,4%	19,2%
Departamento 10 o más pisos	33,5%	32,6%	32,6%
Seguridad Limpieza Ferias	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	55,1%	28,6%	14,3%
Vivienda obrera	49,0%	34,5%	12,6%
Pieza en casa antigua o conventillo	58,6%	27,6%	12,1%
Departamento Edificio Anterior a 1988	58,6%	31,4%	8,6%
Departamento Hasta 9 pisos	35,6%	46,2%	13,5%
Departamento 10 o más pisos	38,6%	44,2%	14,2%
Oferta Cultural	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	12,2%	40,8%	38,8%
Vivienda obrera	28,2%	44,2%	21,8%
Pieza en casa antigua o conventillo	53,4%	20,7%	17,2%
Departamento Edificio Anterior a 1988	24,3%	44,3%	28,6%
Departamento Hasta 9 pisos	21,2%	51,0%	25,0%
Departamento 10 o más pisos	21,5%	40,3%	33,0%
Información y Presencia Municipal	Peor	igual	mejor
Conventillo / Cité	28,6%	40,8%	24,5%
Vivienda obrera	37,9%	41,7%	15,5%
Pieza en casa antigua o conventillo	63,8%	13,8%	10,3%
Departamento Edificio Anterior a 1988	51,4%	37,1%	7,1%
Departamento Hasta 9 pisos	35,6%	46,2%	10,6%
Departamento 10 o más pisos	37,3%	43,3%	12,0%
TOTAL	40,1%	40,1%	13,1%
Fuente: SURPLAN Encuesta Nuevos Residentes Comuna de Santiago.			

El índice final de percepción de la evolución barrial se interpreta como un simple porcentaje pues tiene como valor máximo 1 y mínimo 0. 1 significa que el 100% de los encuestados considera que el barrio ha mejorado en los aspectos medidos. 0 significaría que el 100% de los encuestados señala que el barrio ha empeorado en los aspectos medidos. El índice calculado para la comuna en conjunto es de 0,492 ello implica que hay un porcentaje levemente mayor de personas que considera que los aspectos del barrio medido han empeorado en los últimos años. Por cuadrantes el índice más bajo o negativo se obtiene en el sector suroriental y el más positivo es el del sector norponiente.

Cuadro 39

	Seguridad del Barrio de día	Atención Consultorios	Atención Comercio de Barrio	Seguridad Limpieza Ferias	Calidad de Vida en el Barrio	Calidad de Vida Comuna	Perros Vagos	Seguridad del Barrio de Noche	Oferta Cultural	Presencia Municipio
Surponiente	0,46	0,59	0,67	0,54	0,49	0,45	0,46	0,39	0,48	0,43
Norponiente	0,51	0,56	0,69	0,61	0,51	0,53	0,41	0,31	0,60	0,37
Suroriental	0,43	0,59	0,64	0,59	0,47	0,51	0,45	0,27	0,37	0,30
Nororiental	0,53	0,46	0,68	0,50	0,54	0,54	0,45	0,34	0,57	0,32
TOTAL	0,49	0,55	0,67	0,56	0,50	0,51	0,44	0,33	0,51	0,35

Fuente: SURPLAN Encuesta Nuevos Residentes Comuna de Santiago.

Victimización en el Espacio Público de Nuevos Residentes

Para medir el efecto inseguridad en la calidad de vida de los nuevos residentes se preguntó “Por vivir este barrio usted ¿ha sido usted víctima de alguno los siguientes eventos? Consultándose por 12 posibles hechos delictivos.

Cuadro 40

	Conventillo / Cité	Vivienda obrera	Departamento Anterior a 1988	Departamento Hasta 9 pisos	Departamento 10 o más pisos	TOTAL
Ver Borrachos en las esquinas	87,8%	71,8%	74,3%	74,0%	74,7%	74,6%
Encontrarse Peleas y riñas	73,5%	58,7%	64,3%	49,0%	48,5%	54,3%
Ver Trafico de Drogas	55,1%	60,2%	57,1%	43,3%	28,8%	46,4%
Ver incendios Derrumbes	63,3%	36,4%	42,9%	31,7%	38,6%	38,8%
Escuchar Balaceras	44,9%	46,1%	44,3%	26,9%	29,6%	37,8%
Ser Asaltado –a	20,4%	29,6%	20,0%	20,2%	15,9%	21,5%
Robo de mi Casa-negocio	26,5%	29,1%	11,4%	10,6%	9,9%	18,1%
Ser Mordido por perro vago	12,2%	16,5%	12,9%	6,7%	7,3%	11,3%
Ser discriminado	14,3%	11,2%	4,3%	3,8%	8,2%	9,9%
Ser atropellado por ciclista	4,1%	10,2%	8,6%	5,8%	6,4%	7,4%
Ser violentado por guardias	6,1%	7,8%	5,7%	4,8%	5,2%	6,4%
Ser atropellado	6,1%	3,9%	1,4%	1,9%	5,2%	4,4%

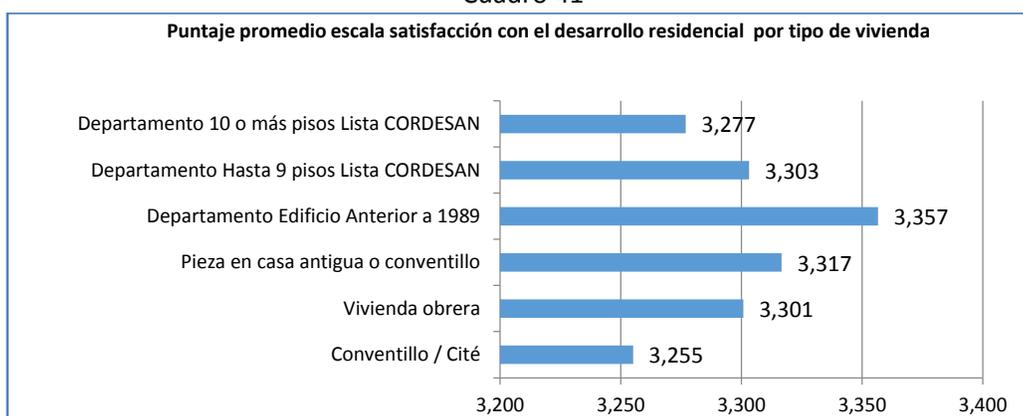
Fuente: SURPLAN, 2014

3.1.3 Escala de Actitud de los Nuevos Residentes al Desarrollo Residencial

La encuesta a nuevos residentes de la comuna de Santiago 2014 incluía ocho afirmaciones o ítems que buscaba medir aproximativamente aspectos actitudinales predictores de estar satisfecho con vivir en la comuna, del potencial arraigo que esto implicaría como asimismo de la percepción sobre el desarrollo residencial que la comuna ha tenido en los últimos años. Los ítems incluidos y que fueron medidos en la encuesta como variables independientes a partir de la pregunta 29 “A continuación le diré Frases sobre la Comuna o este Barrio, por favor diga su nivel de acuerdo o desacuerdo” existiendo opciones de respuesta desde estar “muy de acuerdo” (5) hasta estar “muy en desacuerdo” (1) El índice de la escala se calcula mediante un promedio.)

La siguiente tabla analiza los resultados de promedios de las sub escalas y de la escala en su conjunto por tipo de vivienda en 6 categorías. Como promedio de la escala total, los valores de la escala se ubican entre 3 y 4 lo que los ubica en un rango Favorable con las afirmaciones elogiosas de vivir en la comuna. Los habitantes encuestados más satisfechos con el desarrollo residencial de la comuna en general son los residentes de edificios anteriores al repoblamiento, esto es edificios anteriores a 1988 (3,36 puntos de un máximo de 5), así como también son los que tienen una actitud más positiva hacia el estilo de desarrollo residencial inducido por el repoblamiento (3,1 en la subescala). Los residentes con una actitud menos favorable y menos satisfechos con el desarrollo comunal son nuevos residentes de conventillo/cites (3,26) y luego sorprendentemente los residentes que han llegado a vivir en departamentos de alta densidad. Desagregado por sub escalas aparece que los nuevos habitantes de conventillo/cite, son aquellos más satisfechos con el hecho de vivir en la comuna con un índice de escala de 3,92, pero al mismo tiempo son los que tienen una actitud más negativa respecto al desarrollo residencial que ha tenido Santiago, con un índice de 2,6. Los habitantes de edificios de 10 o más pisos reportan el índice de satisfacción más bajo (3,59), pero al mismo tiempo tienen una actitud positiva con el desarrollo residencial actual (2,97) posiblemente porque sus conjuntos fueron parte de esta evolución y con ellos arribaron al centro.

Cuadro 41

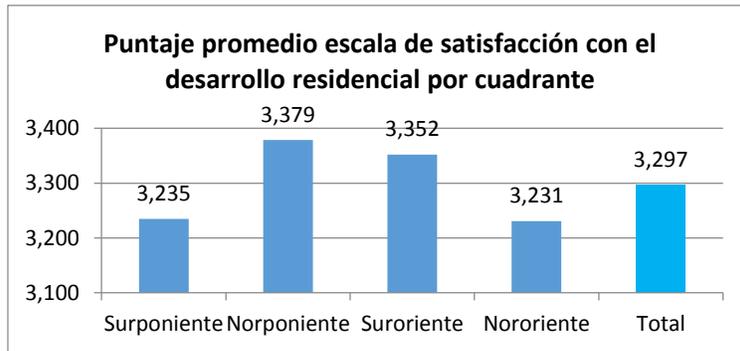


Fuente: SURPLAN, 2014

En términos geográficos el cuadrante que muestra un puntaje mayor de satisfacción con el desarrollo residencial es el norponiente, mientras que la menor satisfacción se ubica al nororiental,

donde su bajo promedio se vincula principalmente a su baja satisfacción con el hecho de vivir en la comuna (3,55). En el caso del norponiente tiene el puntaje más alto en las dos sub escalas, o sea es el sector más satisfecho con vivir en la comuna y el que tiene una actitud más positiva hacia el desarrollo residencial.).

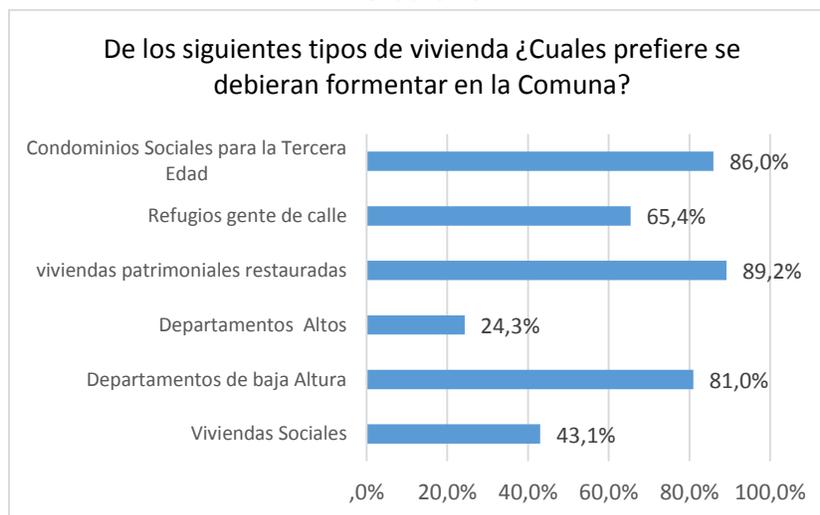
Cuadro 42



Fuente: SURPLAN, 2014

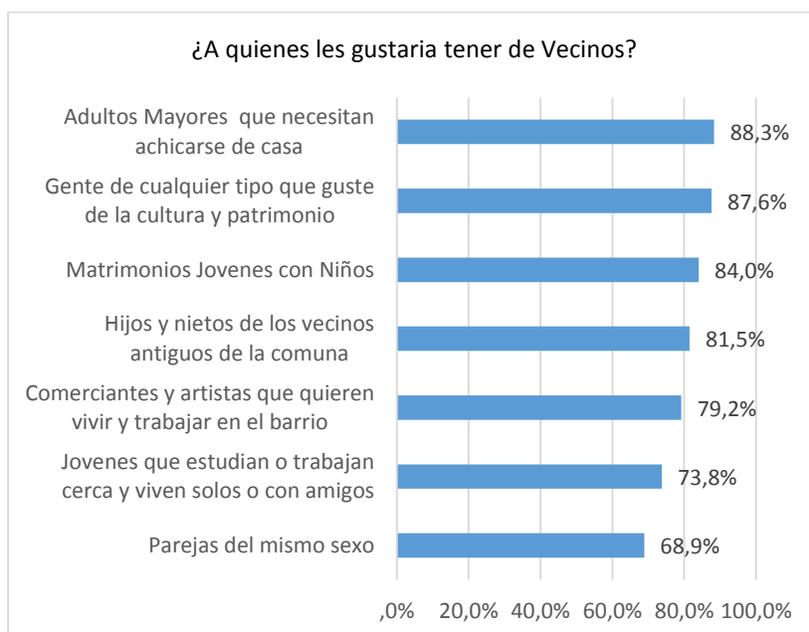
Para concluir esta síntesis de resultados de la Encuesta SURPLAN se destacan dos preguntas de preferencias a futuro. Consultados los encuestados sobre cuales tipos de vivienda debieran promoverse o estimularse cerca del 90% apunto que deberían restaurarse viviendas patrimoniales de la comuna, construir departamentos de altura moderada, y construir condominios para la tercera edad. Las preferencias sobre tipos de vecinos preferidos son muy diversas y liberales como tendencia mayoritaria pero resaltan la acogida a adultos mayores, amantes del patrimonio comunal y familias con niños

Cuadro 43



Fuente: SURPLAN, 2014

Cuadro 44



Fuente: SURPLAN, 2014

3.2. Entrevistas Individuales a sujetos vulnerables y emprendedores jóvenes

Las siguientes secciones destacan respuestas de entrevistados pertenecientes a grupos vulnerables a exclusión o pobreza como de emprendedores culturales

3.1.1 Imagen e identidad de la comuna de Santiago en los *sujetos emblemáticos*

Es una comuna llena de extranjeros, muy juvenil y es... yo creo que es una comuna que resume muy bien lo que el país debiera llegar a ser algún día: multicultural. Santiago yo creo que.... Santiago, Iquique, Valparaíso son las ciudades más multiculturales de Chile....
(Diversidad Sexual Hombre 1)

Una vez que se establecen en la comuna, los *sujetos emblemáticos* desarrollan vínculo con Santiago a nivel conceptual, y mapean a los habitantes y negocios que conforman el su entorno, dando cuenta del sentido de identidad y en varios un proyecto de futuro.

Cuadro 45

Esquema de la imagen comunal y de vecinos significativos, según entrevistas individuales

	Imagen general	Sujetos o vecinos específicos
Diversidades y expuestos a vulnerabilidad	Tranquilidad Tradicional Seguro	Jóvenes Adultos Mayores Inmigrantes

Agentes creativos	Tradicional Histórico Seguro Imagen país Peatonal Cívico	Inmigrantes Adultos Mayores Jóvenes Nuevos vecinos Personas Solteras
--------------------------	---	--

(Fuente: SURPLAN, elaboración propia, abril-mayo, 2014)

"Es un barrio que **es cívico**, pero los fines de **semana es tranquilo** y aunque hay mucho trajín de gente siempre se mantiene después de una hora **todo tranquilo** y eso me gusta" (Adulto Mayor hombre)

"Yo vivo en un edificio, en el edificio vive gente, **es súper tranquilo**. Al lado de mi departamento viven unos colombianos " (Diversidad Sexual hombre)

"yo creo que el barrio Yungay **es tan seguro como cualquier barrio** " (Artista Gestor 1)

"como es comuna bien bohemia topas mucho con eso (peligro), pero a mí nunca me ha pasado nada, yo creo que es más a nivel de percepciones que en la práctica que sea peligrosos para vivir." (Diversidad sexual mujer)

" **lo poco que he vivido de noche ha sido tranquilo**, igual hay gente borracha ahí, yo sé que más allá asaltan, pero gracias a dios no me ha pasado nada" (Madre Soltera 2)

" a las 9 , 10 ya no hay nadie en la calle " (Pueblo Originario 1)

La idea de movilidad a pie y bicicleta son hitos relevantes

" ...trato de caminar lo que más **puedo, ósea yo me traslado de aquí porque trabajo acá, estoy relativamente cerca me demora media hora caminando ya.....y además que me sirve en la mañana caminar en esta época específicamente.** " (Pueblo Originario 2)

"... .. se ha visto más suelta la mano, **como con el tema de la bicicleta, las organizaciones barriales, ha habido una intención, la cual se agradece,**" (Artista Gestor 2)

3.2.2 Percepción de la renovación urbana de Santiago y su impacto

" encuentro bueno que se construyan edificios, porque **Santiago centro es una comuna de edificios, de inmobiliarias, pero me gustaría una onda más residencial, es distinto si a Ñuñoa o la Reina, pero darle una cara más cálida**, es súper fría la comuna" (Diversdad sexual mujer)

Los *sujetos emblemáticos* reconocen el proceso de renovación urbana como la explosión de edificios departamentos y la reconversión de barrios. Su visión es crítica, pero no existe una defensa de una ciudad residencial cualquiera, sino más bien de una ciudad en movimiento, -frente a lo cual el desarrollo inmobiliario no genera por sí mismo rechazo pero que si se lee como un riesgo de deterioro por ambiciones de ganancia y rentabilidad sin consideración urbana o de los vecinos de los proyectos Si existe una percepción de opuestos entre negocio inmobiliario y patrimonio de casas y barrios.

Cuadro 46 Esquema de percepción de lo inmobiliario y lo patrimonial según entrevistas

	Efectos explosión edificación	Efectos sobre el Patrimonio Arquitectónico
Diversidades y expuestos a vulnerabilidad	Peligro Naturaleza Contaminación visual y estética Peligro o riesgo personal Peligro sobre la calidad de vida residencial Noción de control y equilibrio urbano Reconocimiento de avances aislado	Identificación del valor histórico de edificaciones, barrios y viviendas. Problemáticas en la declaración de monumentos. Trabajos y avances sobre el patrimonio dentro de la comuna.
Agentes creativos	Peligro Naturaleza Contaminación visual y estética Peligro o riesgo personal Peligro sobre la calidad de vida residencial Noción de control y equilibrio urbano	Identificación del valor histórico de edificaciones, barrios y viviendas

(Fuente: SURPLAN, elaboración propia)

Se declara el riesgo de derrumbe-saturación, incendio, pero también el factor suelo que podría terminar por expulsar a los artesanos de su espacio o bien hacer que una arrendataria profesional vinculada a las artes, tenga que buscar arriendo en otra comuna por efectos en arriendos y precios:

" vamos a tener puros edificios y esos se derriban, **en cambio las casas son sólidas, y con los terremotos no sabemos, somos un país sísmico** " (Madre soltera 1)

" **Es un fenómeno , que la gente viene y se va ... yo hasta por eso creo que están ocurriendo los incendios, porque la gente está ocupando espacios, está saturando.** " (Pueblo originario 1)

".... se llama Sociedad Artesanal Santa Lucia S.A. somos ciento cincuenta locatarios... **nos están tratando de poner la pata encima para potenciar que las inmobiliarias puedan comprar tratándonos de asfixiar.**" (Artesano 2)

" ...los vecinos **que vamos quedando, es para informarnos, porque hay cosas como las subidas de arriendo, ... pero hay un marco legal que regula el porcentaje de subida de los arriendos, entonces nosotros no sabemos y estamos decididos a informarnos por que qué pasa que después de vivir y construir la identidad de un lugar nos tenemos que ir.**" (Profesional gestor 1)

Una de las principales visiones críticas - si no la más relevante- que expresan los sujetos emblemáticos sobre el proceso de renovación urbana es la alta densidad de las construcciones, las dimensiones de los departamentos, la saturación poniendo en riesgo a las razones que trajeron al sujeto a habitar el centro:

" Esto se volvió de una casa, **a piezas de arriendo. Cuando por cada casa vivía una familia, por eso es el problema de la basura, y ahora como por casa se arriendan las piezas, puede haber hasta 15 personas por casa.**" (Discapacitado motriz)

"... yo creo que es un gran defecto el tema de la edificación, me parece una gran desventaja en comparación con otras comunas **en términos de calidad de vida, hay personas viviendo en 50 metros cuadrados, diez metros cuadrados para cada uno y sería,**" (Artista gestor 2)

"... siento que hay un crecimiento inorgánico de la ciudad, siento que de repente **hay un edificio súper bonito y que se yo, y donde la gente vive bien y llega una inmobiliaria y construye un edificio de 20 pisos y genera un problema de calidad de vida, atochamiento personas por casa.**" (Discapacitado visual)

"**¿y toda la cantidad de gente donde disfruta?, inventan edificios donde caben 200 personas, pero donde están los espacios para que esas personas se diviertan, ¿dónde está el parque donde esas personas puedan ir?, debiesen hacerse la misma cantidad, como espacios al aire libre, no solamente que te construyan un supermercado cerca...falta vida barrio**" (Profesional gestor 3)

" Yungay hay casas, antiguas pero bonitas, y resulta que ahora prácticamente se está haciendo una ciudad de cemento, en **todas partes hay torres, departamentos más chicos, un metro cuadrado prácticamente, la cama, el velador y chao, y no podi aspirar a más porque el subsidio no da cosas mayores** para que cualquier persona tenga acceso a elegirlo, si a mí me dieran a elegir me gusta Yungay o Portugal Sur porque hay casas todavía," (Madre Soltera 1)

"...este barrio, **me tocó en el barrio Brasil, cuando llegué eran vecinos, cuando me vine no habían vecinos, las inmobiliarias habían hecho lo que querían,**... se volvió más pobre, y después de eso llegó la situación ... y la cosa inmobiliaria es lo más terrible que ha pasado en el barrio" (Artista gestor 1)

" el barrio Yungay dejó de peligrar porque lograron hacerlo zona patrimonial, sino estaría lleno de edificios, eso es una gran debilidad del centro de Santiago, su amor por el tema del barrio, su amor por el tema de la edificación, y el constructo social que queda ahí, y **va creando gueto de pobladores, se han formado guetos en torno a residentes extranjeros, viven muchos en un departamento, las condiciones habitacionales son malas,** " (Artista gestor 2)

Aun cuando existe una mirada crítica a la renovación y explosión inmobiliaria, existe un reconocimiento hacia el control y noción de equilibrio que busca la administración vigente en la medida que se ha puesto freno a un incremento explosivo de la vivienda departamento.

Respecto al efecto sobre el *patrimonio arquitectónico*, destaca la posición que encabezan los agentes creativos, quienes identifican en su entorno el valor histórico y patrimonial de las construcciones y barrios. Se reconoce el trabajo que se ha hecho en términos de regeneración urbana y de salvaguardar algunos edificios y monumentos, que también fue cardinal como aspecto programático de la renovación urbana comunal en 1990, aunque les gustaría ver el involucramiento público en dichas obras:

" **Toda la parte del centro histórico, que está quedando muy bonito a propósito de la calle Compañía...** ahí con la remodelación de la Plaza de Armas, después con la remodelación del Hotel

Hi....La remodelación del **museo precolombino que está lista, con el remodelamiento de los tribunales de justicia**. Y después si tu vas un poco más allá, con el edificio de **El Mercurio, que ahora es el espacio M**, se están rehabilitando dos casas, dos palacios del Siglo XIX, pero son puras entidades privadas, son puros privados!" (Diversidad sexual hombre 1)

3.2.3 Percepción de problemas significativos por sujetos emble

En el detalle encontramos cuatro grandes nodos de problemas que afectan a los *sujetos emblemáticos* como residentes de la comuna de Santiago: (a) Problemáticas de calidad de vida e inclusión social; (b) Problemáticas de ordenamiento del sistema urbano; (c) Problemáticas de ordenamiento del sistema urbano nocturno; y (d) Problemáticas culturales e identitarias. Ambos subgrupos (diversidades y agentes creativos) muestran claras evidencias de situaciones que les afectan volviéndose problemáticas, que detallaremos a continuación.

Cuadro 47

Esquema general de las problemáticas recurrentes y significativas en los sujetos emblemáticos

Problemáticas				
Sujetos emblemáticos	Mala calidad de vida e inclusión social	No se ve Ordenamiento sistema Urbano	Desregulación del sistema urbano nocturno (Noche)	Problemáticas culturales e identitarias
expuestos a vulnerabilidad	Situación Calle (Homeless) Inmigrantes latinoamericanos	Desorden y deterioro (orina, basura, borrachos, prostitución, exposición sexual) Parques deteriorados (arborización, suciedad, externalidades del desorden) Aseo y suciedad Ciclovías vs calle vs Veredas Plazas Vs viabilidad Congestión, ruido, aglomeración	Ruidos y desorden callejero (borrachos, prostitutas, comerciantes, etcétera) Pub y locales (que atraen e inducen al desorden) Mala Iluminación	Armonía identitaria en Barrio Identidad comunal
Agentes creativos	Situación Calle (Homeless) Inmigrantes Latinoamericanos Calidad de vida como residentes (costos, arriendo, pauperización)	Desorden callejero (borrachos, jóvenes, etcétera) Plazas deterioradas Aseo y suciedad Medidas restrictivas (que limitan ocupar espacios) Congestión y viabilidad (espacio para el peatón) Ruidos y contaminación acústica	Desorden y deterioro (lugares feos, orina, basura, borrachos, suciedad) Salones nocturnos (clubs, cafés) Robos específicos (autos) Transición día/noche	Destrucción y deterioro del patrimonio Armonía identitaria Redes de Comunicación debilitadas Concepto de cultura limitado a la oferta y demanda artística (evento)

(Fuente: SURPLAN, elaboración propia, abril-mayo, 2014)

Es recurrente la preocupación respecto a las personas que se encuentran en situación de calle. Muchas veces mendigos, otras niños o indigentes, personas alcohólicas en abandono, es un

problema que no solamente lo aprecian los *sujetos emblemáticos*, sino también la mayoría de los vecinos de la comuna. Al igual que con los inmigrantes, los *sujetos emblemáticos* lo tratan como un problema conjunto, para buscar una solución y no desde la erradicación higiénica:

"...es la gente **que es pobre y no tiene donde vivir** y le gusta vivir en la calle, porque por más que los recojas al otro día aparecen igual, el otro día vinieron de la municipalidad y recogieron los colchones, las frazadas, todo lo que tenían allá detrás del bellas artes, tienen baño" (Adulto mayor mujer)

"o también mucha gente durmiendo o viviendo en la calles, igual eso se ve mucho. Yo por ejemplo que salgo en las mañanas es súper común ver gente como adultos mayores viviendo en las calles, como que **faltan más políticas enfocadas en esos grupos en específico , como a los indigentes, también se ven niños trabajando**" (Estudiante gestor 2)

" y de pronto centrarse en esta gente indigente **que, mira por ejemplo acá al frente hay uno durmiendo, ahí nada más.** Y ahí en toda la esquina aparecen **3 o 4 que se van a trabajar y dejan el cartón, dejan la mugre, dejan colchones, es aparte me entiendes.**" (hombre inmigrante 2)

"los puentes que cruzan el río Mapocho, y los niños que viven bajo el puente, en la comuna, me parece que es importante también, genera una tensión en el ambiente que hay que mejorar **pero también una formación en la gente, sobre cómo convivir en la comuna,** " (Profesional gestor 2)

" **una solución al tema de la indigencia en la comuna no porque molesten ahí, no son problemáticos para nada, no molestan a los residentes, pero que no molesten no quiere decir que no estén ahí y es indigno que estén ahí** " (Diversidad sexual hombre 2)

Casi todas las variables problemáticas se encuentran en algún punto relacionadas. El problema del deterioro de los parques y plazas. Un primer argumento radica en cómo el desorden urbano de acciones explícitas aleja y deteriora los parques, y por otra parte la falta de mantención sea en su arborización, forestación u otro, termina deteriorando estos lugares:

"el parque está muy mal tenido, hay árboles que están **totalmente apolillados**, nadie los reemplaza ... que hay que vivir sano y toda la historia y que se tomen los parques" (Adulto Mayor mujer)

"...no hay plazas donde el niño pueda jugar, hay pocas y lo malo es que siempre hay drogadictos, homosexuales, lesbianas prácticamente en ese parque San Borja, a cualquier hora del día hay parejas haciendo el amor sin ninguna restricción porque a carabineros no le importa, entonces uno tiene que quedarse encerrada en la casa con los hijos " (Madre soltera 1)

"...Los juegos de los niños están rotos, y en otros lados han hecho parques bonitos, juegos y ese parque es tan bonito, harta gente va, ... Mi parque es el Parque de los Reyes, esa es la verdad, no sé si tu un día irías por ahí, sigue lo mismo. Los domingos está lleno de gente y el parque está feo " (Inmigrante mujer)

La mayoría de las problemáticas han trasuntado la noche y llaman la atención sobre el cambio del día a la noche de la comuna, y cómo se transforma en una ciudad distinta, por momentos insegura, la hace una problemática de ordenamiento central para los entrevistados:

" .. el centro en la noche se transforma, uno no puede salir, si yo me voy de la pega, trabajo hasta las siete, y si me quiero tomar un helado no puedo porque andan borrachos, lesbianas, homosexuales, y no es que tenga nada contra ellos, pero son mal ejemplo y los niños preguntan, entonces salgo y me compro la casatta y me la tomo en la casa, pero no es vida, " (Madre soltera 1)

" incluso algunas zonas que son muy cercanas a donde está la municipalidad, entonces aparte de 21 de Mayo queda al lado de la Municipalidad o San Antonio, ahí hay unos focos de prostitución" (Profesional gestor 4)

" mucho estrago, también las noches porque hay mucho pub, se junta mucha gente, y yo no tengo nada de malo con que lo pasen bien, el problema es que hacen mucho desorden, hacen daño, insultan y hacen estupideces, pero eso no me agrada, pero es lo que tengo que vivir porque no tengo otra alternativa " (Madre Soltera 1)

3.3 Grupos Focales Intergeneracionales con Vecinos de Organizaciones de Barrios.

Las siguientes tablas resumen la percepción levantada en grupos focales sobre desventajas y mejoras necesarias actuales y sobre cómo perciben la llegada de edificios por barrios seleccionados.

Cuadro 48. Resultados Grupos Focales

Desventajas	Mejoras necesarias	Efecto Repoblamiento	¿Es apropiado para qué edad?
SANTA ANA			
-Falta de espacios verdes y presencia de personas en situación de calle.	-Debiera cambiarse el trazado de las cicletadas	-Mal necesario, mucha gente quiere vivir en el centro.	Los jóvenes pueden aprovechar mejor la oferta cultural del centro. A y AM valoran la cercanía a trabajo y servicios.
-Contaminación acústica en los edificios residenciales	-Abrir jardines del ex Congreso.	-Impacto negativo por vistas y por reemplazo de edificios patrimoniales	
-Áreas verdes no son suficientes.	-Resolver en Franklin la falta de estacionamientos y los problemas de delincuencia	-“Poblaciones verticales” que han surgido sin planificación	-Considerado apropiado por AM y J.
-Conflicto de uso residencial con industrias y bodegas.		-“Las empresas de los edificios nos están echando de acá”	-Para Adultos el sector se está transformando sin considerar las necesidades de una familia, pero se valora equipamiento educacional.
-Inmigrantes en hacinamiento.			
SANTA ISABEL			

-Contaminación acústica	-Reforzar iluminación de parques.	-Con las torres la gente se queda encerrada en sus casas	-El barrio es entretenido para personas solteras y adultos mayores
-Gran falta de estacionamientos..	-Desarrollar espacios públicos para los niños.	-Edificios bloquean la luz hacia las edificaciones vecinas	-No es acogedor para niños.
-Problemas de convivencia y de comercio sexual en departamentos	Casa para personas de calle	-Edificios muy cerca entre ellos no permiten privacidad.	
YUNGAY			
Luz se corta por largos periodos, el agua no posee la presión suficiente, basura en las calles.	-Hacer edificios más bajos para vivienda de distintos niveles socioeconómicos.	-Conflicto entre edificaciones en altura y casas contiguas	
-Incendios por alta ocupación de inmuebles sub arrendados	-Edificios patrimoniales desocupados deberían ser utilizados para el beneficio de la comunidad	-En edificios es más difícil la organización y eso se contrapone a los valores sociales del barrio.	Barrio acogedor para distintas generaciones.
-Focos de delincuencia	-Iluminación		

Fuente. SURPLAN, 2014

3.4 Propuestas de Acciones Locales según la Investigación Cualitativa

El reprocesamiento de entrevistas individuales a grupos vulnerables y emprendedores jóvenes permite identificar las siguientes necesidades de mejoramiento de los servicios municipales para adecuarlos a la estructura y cuantía de poblaciones flotantes y residente generada por el repoblamiento y desarrollo inmobiliario y comercial de la comuna:

- Generar y equipar espacios/escenarios temáticos: Existe una visión sobre la necesidad de acondicionamiento y expansión de centros, escenarios, espacios, en los cuales grupos con las mismas características etarias puedan confluír, si bien, existe la idea sobre la importancia de la integración entre jóvenes, adultos, y adultos mayores, también se requiere de espacios públicos temáticos
- Equipamiento cultural para todos. El resurgimiento de Santiago, como polo artístico/cultural de la ciudad es palpable y reconocido por las personas pertenecientes a los agentes creativos, pero, dentro de este mismo reconocimiento, se indica que lamentablemente la imposición de determinados espacios como centros depositarios de cultura, más que incentivar la participación, genera segregación, vinculada a un mundo artístico segmentado, impidiendo la misma difusión del arte y la cultura de quienes arriban. En consideración a esto, se presentan como opciones, expandir las exposiciones, muestras, debates, presentaciones a los barrios, propiciando la participación y la reorganización de la

vida de barrio frente a determinados asuntos, lo que promovería y evitaría que solo en sectores definidos se pueda consumir cultura.

- Comuna de parques, pero no de áreas verdes alternativas: En ambos grupos se alude a lo representativo que son los parques en la comuna de Santiago, se resalta la gran cantidad y la amplia extensión de estos espacios de recreación, sin embargo, surgen diversas opiniones en lo que respecta al cuidado y la mantención que se hace de estos, por un lado el grupo compuesto por diversidades y expuestos a vulnerabilidad, abogan por un mayor control (seguridad), exacerbar algunos aspectos estéticos y su equipamiento para determinados grupos generacionales, por el lado de los agentes creativos, la inquietud mayor radica en una mejor utilización del espacio (conciertos, presentaciones culturales, exposiciones , competencias deportivas, entre otros).
- Deterioro de inmobiliario público. Sea por marchas, uso de plazoletas, aglomeración de público joven, aglomeración de público de otras comunas, personas en situación de calle, prostitución y un gran etcétera relativo al orden urbano, se tiende a asociar un deterioro producto del repoblamiento y la consecuencia en la atracción de públicos tan diversos entre sí, que alteran las condiciones de ciertos equipamientos
- Acondicionamiento de calles: Cuando se habla o se hace alusión al estado de las calles, principalmente se piensa en los vehículos motorizados y rara vez en los peatones y más precisamente en los transeúntes que tienen alguna limitación física, o de movimiento, específicamente, personas de la tercera edad y discapacitados. Por lo mismo, se vuelve menester el mejoramiento de señalética, optimización del pavimento, acondicionamiento de calles y veredas, para minusválidos y ancianos.
- Los cierres peatonales como condición de conectividad: se presenta de manera transversal como una de las regulaciones que se deben implementar en algunos puntos esenciales, en especial, en el centro de la comuna, apuntando que fomentaría el libre acceso, potenciaría la visita de nuevos turistas a cascos históricos, y reduciría el peligro de accidentes vehiculares. Se esgrime que si bien el municipio ha realizado esfuerzos en este sentido, la aplicación de los mismos, no siempre es óptima.
- Obras especiales en zonas de Patrimonio Cultural: existe consenso en ambos grupos en cuanto al papel sustancial que posee lo patrimonial/histórico como eje y capital fundamental de la comuna de Santiago hoy. Su arquitectura, historia, la estética de sus calles y barrios, forman parte de sus atractivos, como así también del valor inmaterial que le otorgan tanto residentes como vecinos de otras comunas.
- Espacios culturales vinculados a la memoria y el patrimonio Se rescata el posicionamiento de espacios como "Londres 38", pero se demanda para el futuro, un plan estratégico que

mantenga y cuide, parques, museos, edificaciones históricas, entre otros, y que puedan promover la manifestación histórica de Santiago

- Potenciar diversidad y cosmopolita como patrimonio comunal: Lo externo y el surgimiento de nuevas categorías de vecinos, entre ellos los inmigrantes, diversidades étnicas y las constantes visitas de turistas de diversas nacionalidades, convierte a la comuna de Santiago en un lugar en el que conviven y se expresan diversas formas culturales.
- Recuperación de la identidad barrial: Se manifiesta la importancia de considerar y recuperar al residente antiguo como así la salvaguardia histórica que puede promover la Municipalidad, como un aporte sustancial en lo concerniente a los planes estructurales sobre la reparación de la identidad de la comuna y de sus barrios, ya que según el círculo de agentes creativos y el grupo de diversidades y vulnerables, la comuna tiene y posee un capital inconmensurable tanto vivencial como simbólico. Es precisamente esta mirada retrospectiva la que debiese permitir aunar y cohesionar, los elementos en cualquier decisión que se tome en la comuna, propiciando de este modo, un respeto por lo histórico, una mirada a futuro integradora
- Modernización y mejoramiento estético, de zonas comerciales ya establecidas: Una preocupación sobre estos aspectos, también se traduce en una mejora hacia la revitalización comercial. Principalmente se presenta como necesario, aprovechar y dotar de herramientas (mejoramiento estético, ampliar la oferta, integración comercial), los diversos espacios que ya presentan y tienen ganado un lugar dentro de la ciudad (a nivel comercial), pero que según estos, existiría un estancamiento que imposibilitaría aumentar y acrecentar el turismo (Cerro Santa Lucía, Feria Artesanal), y que se vuelve menester aprovechar y optimizar con el objetivo de presentar una comuna que integre lo patrimonial y comercial, apuntando a un crecimiento transversal y conciliador entre la esfera histórica/atávica y lo moderno/comercial.
- Integración de la red empresario/vecino/municipio: La integración económica, de empresarios debe ser dentro de un marco conceptual del patrimonio. Dicha percepción involucra ciertas condiciones, que están ligadas al mantenimiento de lugares históricos y al sostenimiento de la estructura urbana de la comuna.
- Más luz, menos basura: Se manifiesta la posibilidad que en un futuro la Municipalidad aborde con mayor ímpetu, temas referidos a la luminaria pública el primero principalmente por un tema de seguridad y regulación de actividades impropias e ilícitas
- La calidad de vida de adultos mayores, quienes muestran satisfacciones en el concepto peatonal de Santiago, pasa por potenciar su permanencia en la comuna, luego de cumplir determinada edad. El mismo ordenamiento actual de la comuna, no posibilita el descanso y tranquilidad que se requeriría a determinado nivel etario. Los adultos mayores, valoran la comuna en donde viven, pero se sienten ajenos al proceso de repoblamiento aunque existen conceptos compartidos como el valor histórico y patrimonial de Santiago.

CAPITULO 4. Impactos del Repoblamiento

4.1 Impacto Urbano del Repoblamiento

El repoblamiento es una iniciativa municipal que busca el regreso de habitantes al centro de Santiago a contar de 1990, usando normas urbanísticas liberalizadas, una gestión de promoción inmobiliaria a cargo de la Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN) en el marco de una estrategia surgida en la Convención de Santiago, a fines de 1990, donde nace la llamada “Propuesta de Desarrollo para la Renovación de Santiago” que formula tres ejes centrales²:

1. Reestablecer el rol residencial de la comuna
2. Fortalecer las actividades de servicios, comerciales e industriales.
3. Mejorar la calidad de vida de la población residente.

Este proceso es acelerado por una tendencia general de revalorización de las áreas centrales de las ciudades como lugares atractivos para vivir, principalmente debido a beneficios de accesibilidad al trabajo, el estudio, el comercio, actividades culturales y diversidad de servicios. Entre las iniciativas iniciales más visibles que contribuyen al objetivo planteado, destaca la recuperación de la antigua Estación Mapocho para fines culturales, la construcción del primer tramo del Parque de los Reyes, la operación inmobiliaria que culmina con la demolición de la ex Cárcel Pública reemplazada por edificios de oficinas de calidad.

En materia de vivienda CORDESAN opera la recuperación del parque de viviendas existentes dañado por el terremoto y el abandono, a través del Programa de Restauración de Cités y Pasajes y el Programa de Mejoramiento de Viviendas. Por otra parte, el Programa de Repoblamiento se destina a fomentar la oferta de nueva vivienda, concentrando el esfuerzo mayor y más continuo de la Corporación. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a instancias del municipio de Santiago, crea en 2001 el Subsidio de Renovación Urbana, una contribución especial para estimular la demanda habitacional en la comuna, que inicialmente más que duplicaba el monto de subsidio otorgado para similar tipo de viviendas en otras localizaciones (200 UF vs. 80 UF del subsidio tradicional). Este importante estímulo se sumaba a otro beneficio de menor relevancia, el congelamiento de avalúos por 20 años para edificaciones residenciales en Zonas de Renovación Urbana (Ley 18.595 de 1987), zonas que abarcaban casi toda la comuna. A partir de 1992 y principalmente hasta 1994, la CORDESAN orienta su acción básicamente hacia la demanda habitacional de vecinos y de funcionarios municipales. Con Habitacoop organiza las primeras iniciativas inmobiliarias (Rondizzoni, Esperanza), que le sirven de experiencias piloto para afinar estándares técnicos, parámetros de costos y rangos de valores de la oferta a fomentar, que inicialmente se aproxima a viviendas de 900 UF. Luego comienza a ampliar las iniciativas de organización de demanda y de identificación de terrenos para atraer a las empresas inmobiliarias. *“Se iniciaron proyectos de 4, 5 pisos máximo no obstante que la norma permitía más altura”* Durante esa fase inicial, que se

² Contreras, Claudio, I. Municipalidad de Santiago, Revitalización Urbana, 2010.

extiende entre 1992 y 1996, se logran desarrollar 21 proyectos, con un total de 5.808 unidades de vivienda en asociación con Habitacoop (Contreras, C., 2010).

En una segunda fase, a partir de 1997, se empieza a concretar el interés despertado en el sector inmobiliario no cooperativo por los desarrollos iniciales, por los incentivos públicos y por acceder a la “Bolsa de Demanda” de CORDESAN. En este segundo período, entre 1997 y 2000 CORDESAN cobra al operador inmobiliario un derecho de acceso a los postulantes registrados en la “Bolsa de Demanda” lo que financia otras actividades asociadas a la gestión del repoblamiento. Para las inmobiliarias la bolsa de demanda les imprime una mayor velocidad de venta en sus proyectos. A partir de 2000 es posible identificar la maduración del mercado inmobiliario sumado a cambios que liberalizan las condiciones de edificación en torno a los principales ejes viales

Altura: En la primera fase del repoblamiento, hasta 1996, prima claramente la oferta de edificios residenciales de hasta 4 pisos, con un 68,9% del total. Entre 1997 y 2005, se produce un cambio a 5 a 9 pisos 30,3% y edificios de 10 a 19 pisos 46,8%. En el período 2006 a 2012, en cambio, priman sin contrapeso los edificios de 20 y más pisos, constituyendo un 56,2% del total de este último período que suma dos tercios (66,6%) agregando 10 y más pisos.

Número de departamentos por proyecto: En la primera fase (1990 a 1996) el número de departamentos por edificio es superior al que se registra en los años posteriores. En proyectos de 20 y más pisos se registra un elevadísimo número de departamentos por proyecto (920), lo que disminuye ostensiblemente en los períodos posteriores, a 400 entre 1997 y 2005 y luego a 309 en el período más reciente. Una tendencia similar se observa en los edificios de 5 a 9 pisos y de 10 a 19 pisos. En el largo plazo el 60% de los 121.358 departamentos construidos entre 1990 y 2012 está en edificios de 20 y más pisos (59,4%). En el período 2006 – 2012, se observa un patrón de localización concentrado, con una alta proporción de edificaciones de mayor altura al norte, entre el centro y la ruta Norte Sur y especialmente al sur oriente de la Alameda.

Tamaño de los departamentos: Las viviendas de la comuna de Santiago han tendido a decrecer, a diferencia de lo que se observa en el resto de la ciudad, donde la tendencia es inversa, salvo en las comunas del sector oriente donde el promedio de superficie tiende a estabilizarse. Datos más recientes indican que la tendencia continuaría. Según Portal Inmobiliario³, actualmente las unidades de 1 dormitorio y 1 baño representan el 33% del mercado y no superan un promedio de 33 m² y los departamentos de la actual oferta tienen una superficie 17% menor a la observada a inicios de 2007.

Precios: Durante el período inicial, casi la totalidad de las unidades vendidas en el marco de acción de la CORDESAN y Habitacoop tuvo valores de 600 UF a 900 UF, que responden a la capacidad de pago de la demanda organizada por la misma Corporación, los que se incrementan a mediados de la década, situándose entre los 850 y 1.500 UF. La decisión del MINVU de elevar el límite máximo del subsidio habitacional (DS 40), desde 1.500 a 2.000 UF, se traduce inmediatamente en un alza equivalente de los valores de venta y una reducción proporcional en la relevancia del Subsidio de Renovación Urbana dentro del financiamiento de las viviendas. Los precios por m² se ubican entre 50 UF y 36 UF por metro cuadrado (Trivelli, 2013).

³ www.portalinmobiliario.cl mayo 2014; “Tamaño de departamentos disminuye en los últimos años”.

Datos de 58 proyectos residenciales registrados por Portal Inmobiliario en junio de 2014 en su mayoría (53%) ofrece departamentos con precios entre 1.600 y 3.000 UF aunque existen 24 proyectos con departamentos de menos de 1.500 UF, aunque corresponden a studios y departamentos de 1 dormitorio. Existe una oferta minoritaria de vivienda para un desarrollo familiar de largo plazo (3 dormitorios), con precios sobre 3.000 UF. Estudios de Arriagada (2009) muestran que entre 1992- 2007 Santiago registra un incremento más acelerado de los precios de oferta del suelo urbanizado que el promedio del Área Metropolitana y después la tasa se aceleran como efecto de las inversiones realizadas en el período previo, la disminución de reservas de sitios eriazos y la consolidación del negocio inmobiliario en el área, junto con mayores restricciones del plan regulador comunal en áreas de interés patrimonial. El encarecimiento paralelo del avance del repoblamiento se acompaña de otras demandas de localización que crecen en sectores conexos al incremento de población residente y flotante como es el alza cíclica de los permisos para actividad comercial que superan los 100 mil metros cuadrados los años 1988, 1993, 1996, 2005.

4.1.1 IMPACTO SOBRE EQUIPAMIENTO DE SALUD

Las cifras de Cobertura de salud según la página web 2013 son las siguientes:

- 80.000 consultas médicas y 40.000 consultas profesionales
- 8.000 especialidades
- 16.000 salud mental, 24.000 Odontología y 19.000 ex horaria

Se asciende a un total de 187.000 consultas + 88.000 Controles + 9.000 prestaciones de Medicina Complementaria No Tradicional + 23.000 Vacunas administradas. Los desafíos de gestión asumidos a la fecha son Expansión del SAPU, Provisión Fruta y Verdura (calidad vida), Servicio de Contacto Telefónico, Clínica Móvil y Mini bus para traslados de pacientes y Reubicaciones de Centros

Según el ranking de accesibilidad a Servicios de Salud⁴ la comuna registra una excelente puntuación de 9,2 puntos, segunda después de la comuna de Providencia gracias a la distancia promedio desde un hogar al servicio de urgencia más cercano (SAPUS, Postas y Hospitales con servicio de urgencia) es de 865 metros mientras que la distancia promedio a una farmacia es de apenas 410 metros. Este dato no considera los Establecimientos Médicos de Barrio, los que al 2009 concentraban el 54% de población validada, seguida de aquellos atendidos en Cefam (25%) y un 21% inscritos en otras categorías de salud comunal, lo que sin duda alguna, genera cobertura y accesibilidad a dichos centros ante episodios críticos de salud.

El sistema de salud público ha registrado en los últimos años saturación resultado del carácter central de la comuna y el crecimiento de la demanda del servicio tal es el ejemplo de la posta central (Hospital de Urgencia de Atención Pública HUAP) en el cual un tercio de las personas que el año pasado fueron hospitalizadas en la ex Posta Central esperaron más de 12 horas por una cama.

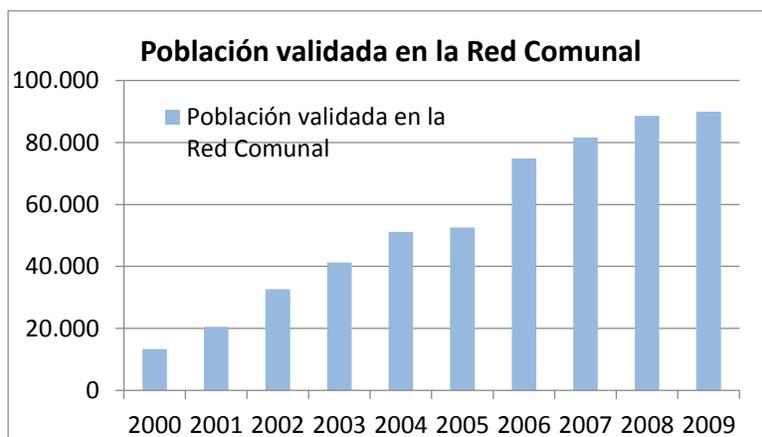
La última validación de pacientes para efectos de financiamiento de la Atención Primaria de Salud (APS), efectuada por el FONASA en Junio de 2009, dio como resultado para la red sanitaria, la suma

⁴ Datos extraídos de Mapcity estudios de mercado 2013.

de 89.901 pacientes inscritos validados en los diferentes centros de salud de la Red. La cifra de población validada ha ido en aumento progresivo, desde el año 2000 en que sólo se registraban 13.316 residentes inscritos validados.

Cuadro 49

Población validada en la Red de Salud comunal de Santiago



Fuente: Elaboración propia a partir de datos Unidad de Estadísticas Dirección de Salud.

Este aumento en la inscripción de residentes en la Red de Salud de la comuna de Santiago se vincula con cambios del perfil de usuarios según sistema previsual de salud, desde un 23% de afiliados a ISAPRE en 1992 a 36% en el 2000, pero que cae a 32% por repunte del sistema público que del 2000 al 2006 crece de 46 a 55% según cifras de CASEN.

Por su parte el Gasto público en salud en la comuna registra un fuerte crecimiento del presupuesto asignado en el periodo del 2005 al 2011 aumentando este en un poco más del 100%.

Si bien el acceso a la salud para extranjeros no está limitado para acceder a los consultorios públicos se requiere contar con una cédula de identidad, documento del cual carecen muchos inmigrantes. A ello se suma el hecho de que, dada la dificultad para obtener contratos de trabajo, los inmigrantes suelen no poder ingresar al sistema de ISAPRES y FONASA, por lo que la única opción que les resta es intentar obtener una tarjeta de indigencia. Al 2005 se realizó una encuesta en la Región Metropolitana, revelando que el 40% de los niños migrantes no está inscrito en el sistema de salud público. De ellos, un 29.7% no contaba con cédula de identidad”.⁵ El sistema de salud comunal con el aumento de la inmigración extranjera eventualmente estaría afectada por una demanda “fantasma” dentro del sector salud dadas las circunstancias en las que llegan a residir en la comuna. Según datos entregados por la Dirección de Salud del Municipio, en el año 2009, el 6,7% del total de inscritos validados en la Red de Salud comunal, correspondía a inmigrantes (5.730)

⁵ Informe Anual sobre Derechos Humanos en Chile 2006

Según Doctora María Teresa Escobar, Directora de Salud del Municipio el impacto del repoblamiento en la capacidad del sistema Municipal permite destacar:

Santiago tiene una característica dentro de la red primaria de atención particular, dada por la cohabitación del servicio de Salud con el municipio. El 50% de la población inscrita se atiende en hospitales Sector Nor Poniente, y el resto en sistema municipal que opera mediante 2 CEFAM, 2 Consultorios y 12 Estaciones medicas Barrios.

En el largo plazo se percibe que la población inscrita se ha triplicado del 2002 al 2012 y que después se entra a una meseta con leve descenso hoy a 98.700 inscritos. El problema es que la infraestructura es incapaz de sostener a la población inscrita y que se ha acentuado la heterogeneidad del sistema de consultorios municipales.

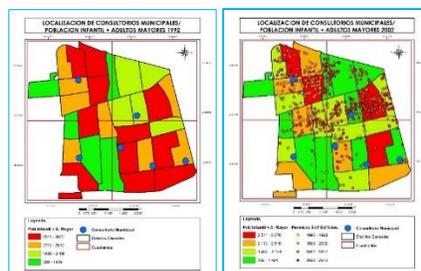
Se percibe que el cliente tipo del consultorio no es el nuevo residente sino que población antigua e casas y conventillos o deptos. Viejos. Según la Encuesta SURPLAN 2014, los nuevos residentes como moda no conocen los consultorios” o perciben que su calidad no varía en años recientes de hecho, aunque se detectan en el resto variaciones de la satisfacción o percepción de mejoras (Sur poniente con un 15%, Nororiente 23,8%)

La población flotante puede impactar muy ocasionalmente pero no es relevante ya que se quiebra seguimiento y continuidad y no hay incentivos para atraer poblaciones de otras comunas

Crece demanda de Consultas Oftalmólogo y Especialidades que debe derivarse y los consultorios se han transformado en Poli consultorios de Tercera edad y espacios de encuentro no diseñados para ello. Ello genera una crisis del espacio de la sala de espera. Según una Encuesta Reciente Publicada de Satisfacción de usuarios de consultorio que establece hay debilidades: Infraestructura sala espera y Pre Atención y reclamos de Usuarios FONASA e Inmigrantes peruanos.

Para ilustrar brechas de oferta y demanda se han generado Mapas de Localización de consultorios según información de SECPLAN pero cruzados con el Aumento absoluto de personas en edades dependientes (mayores de 60 años sumados a menores de quince años). Se advierten que las zonas de mayor aumento de inactivos (en rojo) entre 1992 y 2002 han disminuido, por efecto de la expulsión de población y el acceso a viviendas sociales pero al 2002 se detectan cuatro distritos de aumentos importantes y cinco medios en la órbita cercana de cinco centros de Salud.

Cuadro 50



Fuente: SURPLAN, 2014

4.1.2 IMPACTO SOBRE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

La comuna de Santiago destaca por la importancia del grupo de personas que han completado la educación media, 73% comunal versus 60% regional y 52% nacional, asimismo por la población con título universitario (24% comunal, 21% regional y 15% nacional).⁶

Las tasas de matrícula bruta superan el 200% en educación básica y media y el 2,000% en educación superior a escala comunal, esto es a nivel de los países miembros de la OCDE. Si bien la cobertura de la educación superior sigue siendo baja con respecto a países desarrollados de ingreso alto, destaca la concentración de centros de educación superior en la región y la comuna de modo que Santiago se caracteriza por ser una comuna con un gran número de instituciones de enseñanza que atraen a un gran número de estudiantes de comunas vecinas.

Santiago es la comuna del país con mayor concentración de universidades y sedes universitarias. Cuenta con más de 1.195.261 m² en usos educativos lo que representa el 19,2% de la superficie construida en el territorio comunal⁷. En el año 2009 en la comuna de Santiago hay 41 universidades que cuentan en total con 2,491 centros educativos. Con estos números, Santiago tiene presencia del 70% de las universidades del país y alberga al 40% de los establecimientos educativos universitarios del país. Por la concentración territorial y gran cantidad de viajes que atraen, este nivel de educación ha generado un importante impacto urbano y congestión del espacio público y circulaciones, visible en el barrio República.

Con respecto a las escuelas, en el año 2008 la comuna de Santiago alojaba al 5% de las unidades educativas de educación básica y al 7% de las unidades educativas de la educación media de la RM. En cuanto a la financiación de los 152 establecimientos educativos de la comuna de Santiago, el 30% son de gestión municipal, el 50% particular subvencionado, el 15% particular no subvencionado, y el restante 4% es de corporaciones privadas. Santiago es la comuna del país con más estudiantes foráneos. De 12 mil alumnos matriculados en el sistema municipal de enseñanza básica en 2013, el 35% corresponde a extranjeros o hijos de extranjeros.

De acuerdo al informe del Índice de Desarrollo Humano comunal publicado en el 2006 el nivel de avance comunal en la dimensión Educación 1994-2003 fue considerado muy alto con respecto a su contexto metropolitano pasando de la posición 13 a la 7 en el ranking a nivel nacional con una reducción en la brecha del 34,1% bajo la perspectiva de estos resultados arrojados por el estudio del PNUD la comuna cuenta con una excelente cobertura y nivel educativo. Según la opinión recabada en grupos focales en los diferentes distritos que conforman la comuna así como entrevistas a grupos de población residente y a expertos en la materia, la población considera que el sector sufre de una transformación sin considerar la permanencia de las familias, sin embargo el equipamiento educacional es valorado positivamente y un elemento que incentiva la radicación de

⁶ Análisis Socioeconómico Red de Observatorios Municipalidad de Santiago y Comisión Europea 2012

⁷ Análisis de Escenarios de Inversión en Infraestructura Vial para el Área Metropolitana de Santiago, 2006-2020

residentes originales pero como no hay muchas sedes de colegios privados emblemáticos es un factor que limitaría la atracción de familias ABC1 con hijos en edad escolar.-

Santiago es la comuna del país con más estudiantes foráneos. De 12 mil alumnos matriculados en el sistema municipal de enseñanza básica en 2013, el 35% corresponde a extranjeros o hijos de extranjeros⁸. Tal es el caso de la escuela Alemania que en el año 2006 contaba con 380 estudiantes de los cuales 85 eran extranjeros, en la Escuela República de Panamá el 50% de los niños es inmigrante y en la escuela República de México el 28%⁹. El tipo de establecimiento a los que acceden los hijos de migrantes, presenta diferencias según grupo socioeconómico ya que más de la mitad accede a la educación municipalizada (51, 86%) que es la principal opción en los casos argentinos y peruanos (57% y 45% respectivamente), seguida de la particular subvencionada (32% y 23%), mientras los niños ecuatorianos se concentran en la educación particular subvencionada y colegios particulares (20%)¹⁰

En términos de balances de oferta y demanda, sin descuidar el sector creciente de niños migrantes y la demanda cualitativa, la población de 0 a 17 años tendió a la baja desde el censo de 1992 hasta el 2002 y luego no ha crecido de la forma previsible por la sobre representación de hogares unipersonales entre los consumidores de edificios de renovación urbana y consolidarse el atractivo de la comuna para los jóvenes. Por su parte el gasto en Educación en la comuna registra un crecimiento del 30% en el 2011 con respecto al 2005, considerando que en ese mismo periodo se sumó un nuevo establecimiento municipal¹¹ a la oferta y el número de matriculados se ha mantenido en los mismos rangos, se puede deducir que la comuna cuenta con una excelente cobertura educacional. Cabe mencionar que el número de matrículas ha registrado descensos en los niveles básicos pero la demanda en educación media para adulto ha crecido en la comuna.

La comuna de Santiago concentra la mayor cantidad de metros cuadrados orientados a la educación del resto de las comunas, convirtiendo a esta en unas de las comunas con mayor accesibilidad a este tipo de servicios y equipamientos, similar a lo observado en Salud, concentrando mayor demanda de matrículas actualmente. Confrontando la localización contra las tendencias de evolución de los grupos de edades escolares y pre escolares pueden verse situaciones diversas a nivel de barrios. Asimismo falta conocer el estado de mantención de los jardines y colegios como de la calidad de accesos y entornos, especialmente en zonas donde el repoblamiento no ha generado mejoras del espacio público. Como lo muestran los mapas las zonas de mayor crecimiento absoluto de la demanda de jardines y escuelas ha seguido pautas específicas diferentes de liceos, y muestran franjas de aumento al poniente de la carretera norte - sur en zonas con poblaciones modestas y déficits de los espacios públicos.- Se estima asimismo que cerca de cuatro mil alumnos de la matrícula básica de 12 mil alumnos son vulnerables o SEP, y que mientras la educación media reporta más matrícula que población del grupo de edad local, en educación básica no se cubría la demanda potencial 2002. Por todos estos antecedentes la educación básica y pre escolar debiese ser materia de políticas de mejoramiento de su equipamiento y aptitud de entornos urbanos.

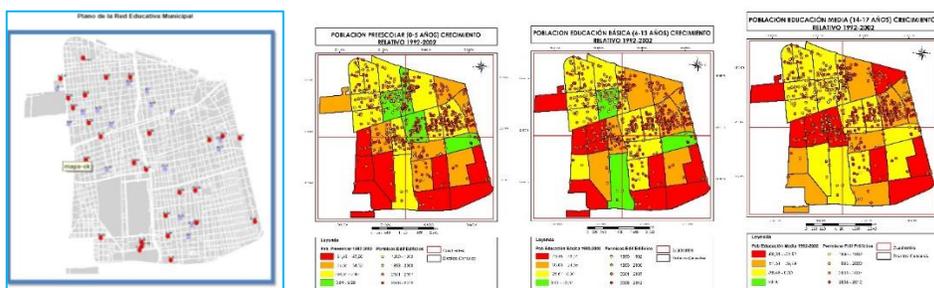
⁸ Integración de las escuelas con más migrantes Artículo del Diario La Tercera 2013

⁹ Informa Anual sobre Derechos Humanos en Chile 2006

¹⁰ Niños y niñas inmigrantes en Santiago de Chile. Entre la integración y la exclusión OIM

¹¹ Información extraída del SINIM Comuna de Santiago.

Cuadro 51.



Fuente: SURPLAN, 2014 e IMS (2014)

4.1.3 IMPACTO SOBRE SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

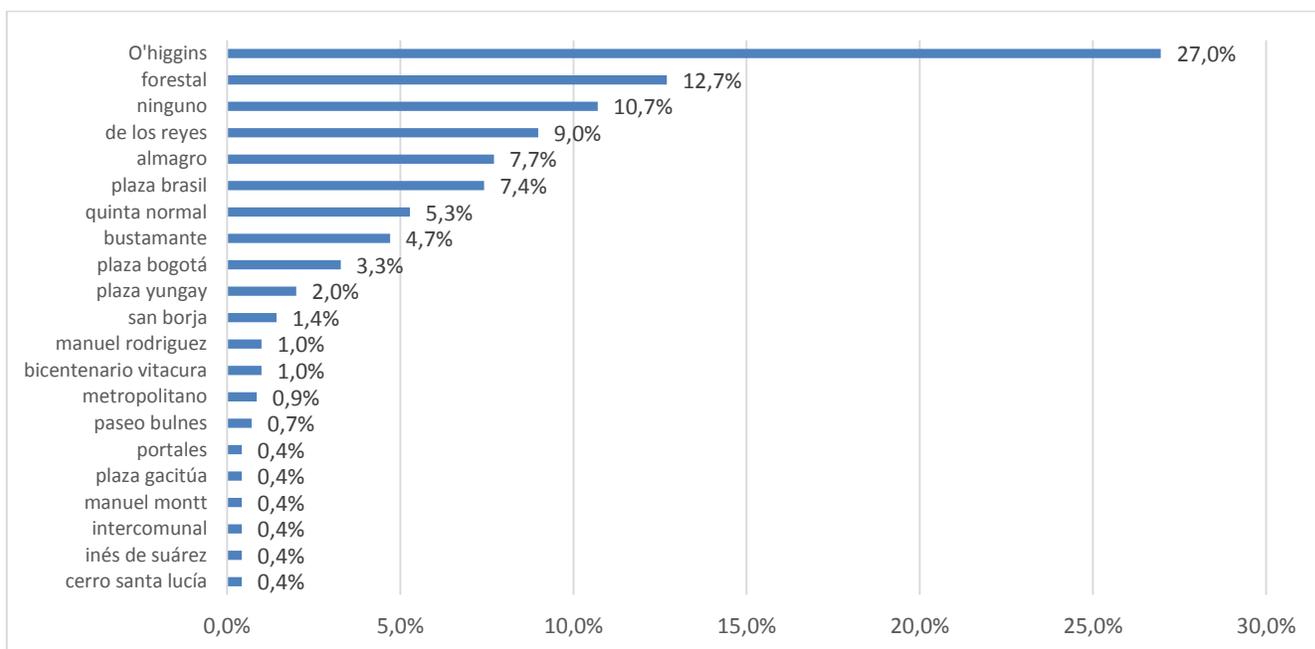
La Comuna de Santiago cuenta 265 áreas verdes con mantenimiento sumando una superficie de 191,2 ha según SINIM. Dicha cifra representa el 5% en el total de áreas verdes disponibles en el Gran Santiago. La comuna cuenta 6,44 m2 por habitante cercano del índice de 9 que recomienda OMS (70% de avance para alcanzar los estándares mínimos internacionales en cuanto a disponibilidad de áreas verdes). Sin embargo, este indicador no entrega información acerca de la accesibilidad de dichas áreas, ni tampoco de su distribución al interior de la ciudad. Además los parques de la comuna son usados por poblaciones metropolitanas flotantes que reducen estándar y el crecimiento de usuarios no ha ido acompañado ni de aportes de las inmobiliarias ni de fondos de mantención suficientes de jardines y mobiliarios. El crecimiento del indicador áreas verde por habitante crece en el periodo de 1996 al 2002 época en la cual la comuna sufría una fuerte expulsión poblacional, para el periodo 2002 al 2012 el comuna presenta un repunte en su crecimiento poblacional pero no aumenta la dotación de áreas verdes con mantenimiento

En los grupos focales organizados por este estudio en los diferentes sectores de la comuna destaca la percepción de “falta de áreas verdes” principalmente en el barrio de Santa Ana, Republica y Matta Sur lo cual consideran sus residentes es una desventaja. Los grupos entrevistados del barrio Yungay solo expresan “falta de iluminación” en espacios públicos y “falta de mantenimiento” en el barrio de Bellas Artes. Comparando los resultados entre las diferentes generaciones entrevistadas (jóvenes, adultos y adulto mayores) todos coinciden en “la escasez y/o mala calidad de las áreas verdes” de la comuna.

Los resultados arrojados por las entrevistas a los nuevos residentes tanto los que habitan en casa y departamento prefieren visitar la Plaza Brasil y el Parque de los Reyes en el Norponiente, el parque Almagro en el Nororiente, el Parque O’Higgins en el surponiente y suroriente. Así también estos parques destacan por ser los más apreciados por la comunidad y se genera una brecha de preferencia respecto a una serie de plazas y parques secundarios cercanos a los departamentos. Si se analizan la distribución de las áreas verdes comunales dentro del territorio tal como se muestra en el mapa “Densidad de Áreas Verdes” es evidente la concentración de esta en un eje diagonal - central pasando por el centro cívico y uniendo los dos extremos, al sur con el Parque O’Higgins y el parque Centenario y al norte en los parques Forestal y los Reyes considerados parques que otorgan

un servicio a nivel Intercomunal. Dejando dos porciones con escasas áreas verdes dentro de la comuna, al norponiente y al suroriente

Cuadro 52 ¿Cuál es el parque de la comuna más frecuentado?

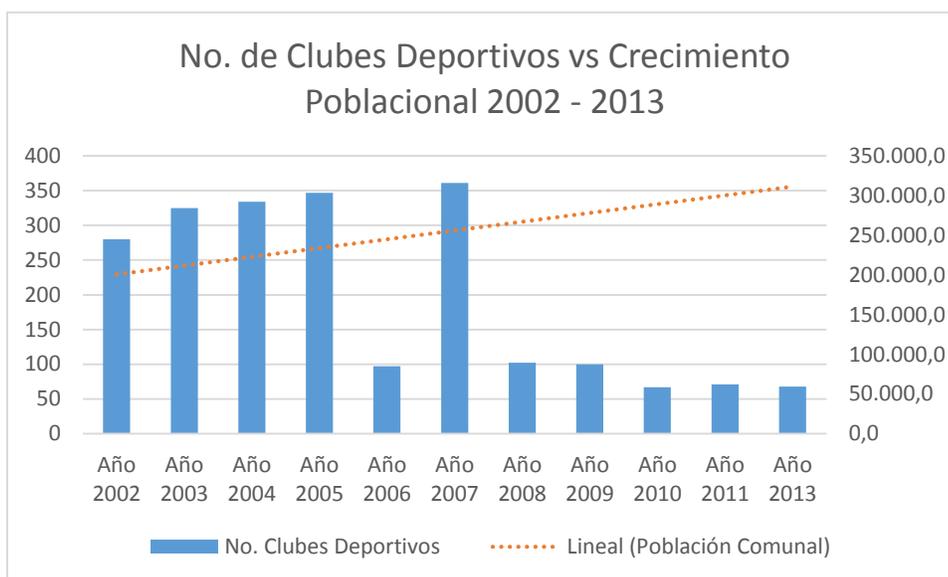


Fuente: Encuesta SURPLAN 2014

Respecto a deporte, actualmente la comuna cuenta con 74 recintos deportivos incluyendo las instalaciones en los centros educacionales (23 son recintos fuera de alguna escuela¹²), sumándose a estas las mejoras y ampliaciones a la infraestructura deportiva legado de los juegos Suramericanos Santiago 2014. La distancia promedio de un hogar a una instalación deportiva es en promedio de 301 mts en la comuna, según un estudio realizado basado en las distancias georreferenciadas de cada uno de los equipamientos. La comuna cuenta con más de 20 talleres gratuitos para adultos mayores, 20 para adultos y 13 talleres para jóvenes que incentivan la práctica del deporte y el uso de la variada oferta de recintos deportivos en la comuna.

¹² IND listado de recintos deportivos Comuna de Santiago

Cuadro 52 No. De clubes deportivos vs crecimiento poblacional 2002 - 2013



Fuente: IMS y SURPLAN

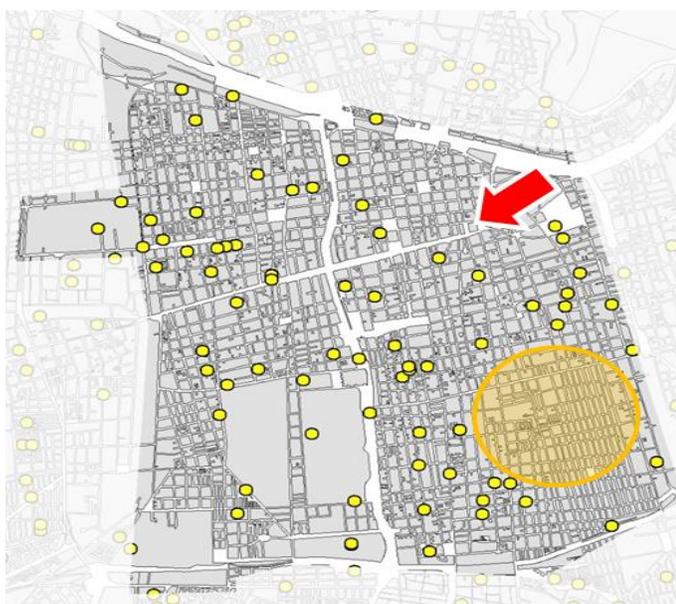
No obstante según la información obtenida en el SINIM en la comuna existe una reducción significativa de organizaciones comunitarias con personalidad jurídica vigente (Clubes Deportivos) en la década del 2002 al 2013. Existió una marcada tendencia a crecer en número de agrupaciones del 2002 al 2005, con un desplome para el año 2006. En el 2007 se registra la mayor cantidad de estos para reducirse abruptamente nuevamente hasta el 2013 con un total de 68 clubes deportivos. Esto contrasta al compararlo con la línea de crecimiento poblacional en la comuna la cual se comportaba al unísono con el número de organizaciones anuales a principios de la década pasada, es decir en el último sexenio se debe en parte a la falta de incentivos municipales para operar y la necesidad de adecuar espacios para deportes de interés tanto de viejos como nuevos residentes y en especial del segmento de jóvenes universitarios que ha crecido mucho como residentes y usuarios sin explorarse sus demandas y oportunidades de proyectos federativos.

En los sondeos realizados por Encuesta destacan opiniones negativas sobre espacios para hacer deporte en la comuna y los grupos focales mostraron reclamos en jóvenes de barrios como República quienes indican solo el parque O higgins permite hacer deportes de equipos y esta congestionado. . Es posible utilizar el indicador de número de clubes deportivos en el SINIM como una referencia para esbozar una tendencia a la baja en dicho tipo de actividades que impactaría directamente en los equipamientos.

Teóricamente, la densidad de población que se presenta en la zona nororiente de la comuna se puede observar en el plano de localización de recintos deportivos que se encuentra parcialmente cubierta por este servicio. Si además se discriminan los recintos de acceso privado o perteneciente a una institución educativa la zona esta desprovista de este servicio. De igual forma para la zona suroriente de la comuna de menor densidad poblacional, la cual se ve afectada en cuanto a la distribución territorial del equipamiento con respecto al resto de los barrios adyacentes. Ahora bien al igual que lo que ocurre en áreas verdes donde la población concurre solo a parques más grandes

y no a los más cercanos, debiese reforzarse la capacidad de soporte deportivo de sub centros como Quinta Normal, Parque O Higgins, Forestal y Los Reyes en proyectos que además mejoren la presencia de actores y recursos de mantención, generando zonas de uso no contemplativo y directamente canchas poli funcionales.

Cuadro 53 Localización de establecimientos deportivos en la Comuna de Santiago



Fuente: Elaboración propia en base a datos del IND

4.1.4 Impacto en infraestructura Sanitaria y Eléctrica

Analizando la cantidad promedio de agua potable disponible por habitante en el año 1997, con una red de infraestructura urbana constituida en la comuna, salta a la vista una red anticuada y calculada para abastecer cierta cantidad de habitantes en la comuna, considerando que en el año 1992 la población comunal superaba los 230,000 habitantes y después de una caída poblacional en el 2002, en el año 2012 la comuna aumenta casi 35% su población en comparación con la de 1992 superando así la carga valorada y demanda de servicio en 1997. Mermando así las condiciones cualitativas y cuantitativas del servicio otorgado actualmente por Aguas Andinas en la comuna con cortes en el servicio a lo largo del año. Se abre también la disyuntiva para mejorar los esquemas de financiamiento municipal y privado en el servicio para posibilitar el aumento en la oferta y la cantidad promedio de agua potable conforme las expectativas del crecimiento residencial comunal actual que no deben estar previstas en los planes de desarrollo previos.

El consumo eléctrico para el año 2007 según datos extraídos del INE el mercado de consumo eléctrico, representaba 659 kWh/per-cápita en promedio en las comunas que conforman la Región

Metropolitana. Sin embargo las políticas aplicadas a fomentar el ahorro de energía eléctrica en los hogares de Santiago han reducido marginalmente el crecimiento anual del consumo, así también las mejoras en el desarrollo de infraestructura y la tecnología. Ha habido un aumento considerable del precio en el mismo año en que el PIB per cápita de la región tiene un quiebre y cae a su punto más bajo en el años 2008 – 2009, frenando el crecimiento del consumo en ese año seguido de un disparo positivo de este a partir del 2009. En el periodo del 2002 al 2012 el repoblamiento de la comuna se mantiene con fuerza registrando un incremento del 87% en la vivienda de la comuna (periodo censal 2002 al 2012) y ligado a un crecimiento sostenido del PIB, (factor estrechamente relacionado con el aumento de la demanda energética) ejerce presión en el sector y las redes existentes en la Comuna de Santiago. Con el repoblamiento se vislumbra un nicho de oportunidad para el desarrollo de estrategias de energía renovable y sostenible en el tiempo capaces de satisfacer las necesidades de una comuna en constante crecimiento económico y densificación poblacional en el corto y mediano plazo. Sin embargo actualmente el servicio ha cumplido con las expectativas según los resultados en las encuestas. La iluminación es claramente un atributo valorado por las encuestas y para ser plenamente llevada a los estándares deseados debe ser un tema previsto en proyecciones de inversión y gasto municipal cuyo objetivo sea impactar en percepción de seguridad de noche en barrios deteriorados.

4.2 Impactos en Vialidad e Infraestructura de Transporte

Los principales impactos de la intensidad de uso de las redes viales y de transporte en la comuna de Santiago para el período 1990-2001 se manifestaron en una alta congestión y contaminación de la calidad del aire, siendo éste último un problema más bien de escala metropolitana, que se vio potenciado y agudizado por el creciente desarrollo inmobiliario en la zona norte de la comuna, y su consiguiente repoblamiento, suscitando mayor cantidad de viajes internos y por tanto mayor intensidad de uso de sus redes viales, y modos de transporte.

En términos de viajes ha habido un cambio enorme. Las poblaciones de nuevos y viejos residentes de la comuna según movilidad intercomunal muestran un cambio en la comuna entre 2002 y 2012 respecto al lugar de trabajo o lugar de estudio de la población residente pero no lo esperado. En general aumenta la población residente que realiza sus actividades en otras comunas de 47% a un 56% ubicándose el grupo con mayor peso y mayor aumento proporcional de población que trabaja o estudia en otras comunas en los nuevos residentes (llegados entre 2007 y 2012) quien debe realizar sus actividades fuera de la comuna (60,1%), porcentaje mayor al comunal (56,1%) y poco menor al regional (68,8%). Hay que notar que diez años antes, al censo 2002, era mayoría el número de residentes que vivía y trabajaba en la comuna lo que se explicaba fundamentalmente por los residentes antiguos. En términos absolutos al 2012, de los 115 mil santiaguinos que deben moverse a trabajar a otra comuna 50 mil son residentes antiguos y 65 mil nuevos residentes. El regreso al centro ha sido entonces más de personas que de empleos

Tabla 54
Viejos y Nuevos Residentes Comuna según Censos,
Comuna donde vive y trabajar/estudia según comuna residencia anterior, % Comunal y N°

Residencia hace 5 años	¿En qué comuna ud. Trabaja o estudia?			
	censo 2002		censo 2012	
	en esta comuna	en otra comuna	En esta comuna	En otra comuna
en esta comuna	57,5%	42,5%	48,4%	51,6%
en otra comuna o país	47,2%	52,8%	39,9%	60,1%
Total comuna	52,8%	47,2%	43,9%	56,1%

El procesamiento de las EOD permite evaluar la atracción de poblaciones flotantes por rangos de ingreso. Santiago atrae más al GSE alto desde el 2001 al 2006 del GSE alto, pero por debajo de los niveles de atracción de Las Condes. La Atracción de viaje esencial de Santiago es de ingresos medios (un millón de viajes) y, además, los grupos bajos viajan más Santiago que los altos. (Tabla)

Tabla 55. Viajes GSE ALTO según Año. Comunas Seleccionadas

	1991	2001	2006
GSE ALTO	Sobre \$ 260.000	Más de \$ 1.600.000	Mas \$ 1.600.000
Santiago	143.103	88.022	90.736
Las Condes	164.951	256.662	331.597
AMGS	833.710	842.298	1.118.448
GSE MEDIO	\$ 72.501 a \$ 260.000	\$ 280.001 a \$ 1.600.000	\$ 280.001 a \$ 1.600.000
Santiago	686.778	1.095.965	1.012.932
AMGS	3.107.445	7.963.109	9.032.803
GSE BAJO	Menos \$72.500)	Menos de \$280.000	Menos \$ 280.000
Santiago	511.416	481.529	505.926
AMGS	3.576.005	5.864.853	6.654.326

Fuente: Encuestas de origen y destino 1991 y 2001. (SECTRA).

Puede decirse que, a la fecha, el repoblamiento logro concretar la aspiración de comienzos de la década de 1990, que propuso el Subsidio de Renovación Urbana para **relocalizar población en Santiago** con el objetivo de **disminuir la frecuencia y la distancia de los desplazamientos** que día a día realizan las personas para dirigirse, entre otros, a sus lugares de trabajo o estudio. Según puede establecerse en el estudio Evolución de Impactos del Subsidio de Renovación Urbana SRU del MINVU para el período 1991 -2006 (Arriagada y otros, 2008), los desplazamientos de las personas se vieron afectados por dos procesos contradictorios entre sí: i) la diversificación de la oferta laboral y educativa fuera del centro de la capital, debido al surgimiento de nuevos polos urbanos como son Providencia, Las Condes y Vitacura a nivel de destino laboral (Bergoeing, 2005), ii) el cambio en los patrones de radicación, señalándose una clara preferencia por residir cerca de los lugares de trabajo o estudio que acompañó al alza de Santiago como lugar de vivienda. Mientras en el AMS se

multiplicaban los viajes, la comuna de Santiago presentaba una tendencia contraria, ya que si bien la frecuencia de los desplazamientos en todo el Gran Santiago aumentó en casi un 50% entre 1991 y 2001 (pasando de una cifra de 8,5 millones a otra de 16,3 millones diarios), el comportamiento de los viajes cuyo destino era la comuna de Santiago mostraron una leve baja (1,8 a 1,7 millones de viajes). En el marco de semejante descenso, se produce un fuerte incremento de la movilidad interna en el centro. Según se observa en la tabla anterior, el número de viajes que se realizan dentro de la comuna de Santiago aumenta entre 1991 y 2001 en más del 160%.

Posteriormente han surgido políticas con alcances directos e indirectos sobre la comuna. El Plan de Transporte Urbano para Santiago PTUS 2005, que plantea modificaciones viales profundas en los modos de transporte como fueron los buses intra-urbanos “Transantiago” y sus rotundos cambios a nivel de infraestructura (paraderos diferidos), los que impactaron directamente sobre la comuna. Si bien los expertos de la Comisión de Descontaminación de Santiago, apuntaban a un desincentivo del uso del automóvil, pues ya preveían problemas serios de congestión vehicular y contaminación (como principal fundamento) esto no se visualiza ni plasma en ninguno de los planes ni estrategias de transporte para este período. En el año 2000, el Gobierno divulgó el Plan de Transporte Urbano para Santiago 2000-2010 cuya complejidad sin precedentes afectaron a la ciudad en su totalidad y a todos los medios de transporte público. Este período, a nivel de transporte, estuvo marcado por los efectos e impactos derivados de la implementación y operación del Transantiago, un sistema de transporte totalmente distinto y nuevo a lo que los santiaguinos estaban acostumbrados, el que incluía nuevos recorridos, nueva flota de buses, nueva numeración de los recorridos, nuevo sistema de cobro automático con tarjeta, nuevos horarios de circulación, nueva infraestructura (Paraderos Diferidos, Estaciones Intermodales), conexión intermodal (entre autobús y metro) y por sobre todo nuevas frecuencias que, en un comienzo, trajeron consigo problemas al sistema de transporte planificado, lo que derivó en un colapso del transporte que se manifestó en el centro de la comuna de Santiago, debido a localizar estaciones de conexión entre rutas troncales y alimentadoras.

La implementación del PTUS, viene a acelerar el desarrollo urbano vial de la ciudad, sobre todo en el anillo central debido al rol de “conector” entre modos y medios de transporte, por cuanto la creación de infraestructura de transporte como la Costanera Norte¹³, las nuevas Líneas de Metro¹⁴, así como la concesión de la Ruta 5 Panamericana Norte-Sur¹⁵ en su tramo central, cruzaban a la comuna, la que si bien se vería favorecida en cuanto a mayor conectividad, tuvo que soportar y contener los impactos de las obras iniciales, con los consiguientes problemas urbano-ambientales para la comunidad residente y flotante (ruido, polvo en suspensión, cortes y desvíos de calles, congestión vehicular, entre otros).

A pesar de los problemas iniciales de Transantiago, la comuna fue una de las más beneficiadas en cuanto a conectividad, ya que la cobertura de los recorridos cubre a la totalidad de los hogares por manzana en un radio inferior a 300 mts¹⁶. A lo que si se suma la cobertura que sumaron las nuevas

¹³ Costanera Norte fue autorizada el año 2000, comenzando su obras, pero no fue sino hasta el 2006 que comenzó su operación atravesando 11 comunas de la Región Metropolitana, entre ellas Santiago.

¹⁴ Extensión Líneas 2 y 5 del Metro en primera etapa del PTUS.

¹⁵ Autopista Central formó parte del primer programa de Concesiones Urbanas, impulsado por el Ministerio de Obras Públicas en 1995. En Diciembre de 2004, comenzó su operación, transformándose en la primera autopista urbana concesionada de la Región Metropolitana

¹⁶ Estudio Análisis de Cobertura del Transantiago, Mapcity, 2014.

estaciones de la Red Metro (de líneas 2 y 5), con una distancia promedio de 634 mts desde cada hogar a la estación más cercana, la comuna de Santiago se transformó durante este período en la comuna mejor conectividad de transporte público del AMS. Esta conectividad favoreció sin duda alguna la inversión inmobiliaria en la comuna, ya que se volvió un atractivo más para el desarrollo inmobiliario que ya se venía suscitando desde algunos años, y su demanda tipo, la que busca por sobre todo centralidad y alta conectividad en su nueva residencia.

Al año 2001 se supera en el millón de autos en el AMS pero del total de viajes de destino a la comuna de Santiago (1.749.034), más de medio millón de ellos, es decir, una tercera parte, se realiza en modos de transporte No motorizados (518.750), y la cifra es similar para los viajes de origen (518.856), , siendo sólo superados por los viajes en transporte público colectivo es decir, sumando los viajes en Metro, Transantiago y Taxis-colectivos, relegando a un tercer lugar los viajes realizados en modos particulares de transporte.

A partir de los primeros resultados de implementación del Transantiago, se elaboran ajustes urgentes y se desarrolla un programa integrado de las inversiones que realizarían el Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Gobierno Regional, se generó un convenio de programación, que permitiría incrementar la eficacia de las inversiones urbanas y lograr su máximo impacto social y productivo. Este Convenio de Programación fijó un marco de inversiones entre el 2007 y el 2012. Entre los proyectos y planes que se suscribieron y que impactarían directamente sobre la comuna de Santiago a nivel de Transporte se encuentran el Plan Maestro de Ciclovías; la conformación de una red troncal con facilidades para ciclistas, como ciclovías, sendas y estacionamientos, cubriendo los principales ejes de la ciudad donde la comuna de Santiago, se vio nuevamente favorecida concentrando gran parte de esta infraestructura de ciclovías, en los tramos Curicó-Tarapacá y Santa Isabel, los primeros de la comuna. El proyecto Anillo Interior de Santiago, que se define como “una estrategia de renovación urbana que tiene como objetivo impulsar mecanismos e inversiones que permitan promover la densificación, la valorización patrimonial, la integración social y la construcción de equipamiento e infraestructura en el área central de Santiago”. Su objetivo principal pretendía buscar beneficios para la ciudad de Santiago como “recuperar sus barrios históricos y patrimoniales, revitalizar su área central, generar una alternativa para evitar el crecimiento en la periferia y la presión sobre suelos agrícolas, evitar la segregación de la vivienda social, disminuir los viajes de la población y la contaminación ambiental, y reducir el déficit habitacional, permitiendo así transformar Santiago en una ciudad más eficiente e integrada”.

Por otra parte, y como parte de los planes de modernización del Sistema de Transporte Público, SECTRA 2006-2010 se ejecutaron o proyectaron dentro de la comuna de Santiago nuevas estaciones de la red Metro en la comuna, trayendo consigo más conectividad, viéndose directamente favorecidos los vecinos de los barrios circundantes a las nuevas estaciones. Es así como durante el año 2000 se abren las Estaciones Santa Ana, Plaza de Armas y Bellas Artes, estaciones intermedias de la entonces reciente Línea 5 que conectan con la Estación Baquedano. De esta manera, la línea 2 y la 5 quedaban conectadas en Santa Ana, y la población de Santiago Poniente se conectaba con el centro cívico y con las estaciones de Santiago Oriente a través del Metro. En el año 2004 se suman las estaciones Ricardo Cumming y Quinta Normal en el sector poniente de la comuna, lo que trajo consigo un renovado dinamismo a este sector, sobre todo en cuanto a la gentrificación de los barrios Brasil y Yungay. Asimismo se proyectaron corredores de Transporte Público en vías estructurales de la ciudad que segregan la circulación de vehículos de transporte público pesado de los vehículos

de transporte privado, teniendo para ello una parte de su calzada destinada para el uso exclusivo de buses del sistema Transantiago.

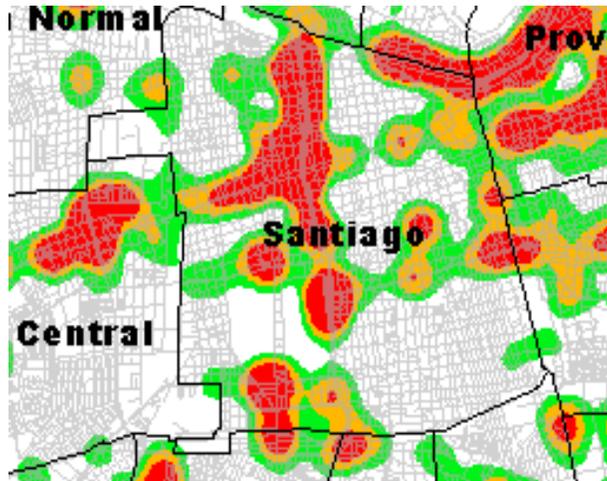
Las cifras de movilidad interna permiten inferir que surge una incipiente tendencia de residir cerca del lugar de trabajo-estudio que choca con el impacto de la proliferación de proyectos inmobiliarios en la comuna que vino a aumentar el número de viajes internos. Si bien la accesibilidad y conectividad de la comuna es favorable, aumenta la congestión vehicular al interior de ella, pues aumenta el número de autos de residentes, sin que haya habido un mayor cambio en la infraestructura vial interna. El año 2007 Metro de Santiago pasó a formar parte del Transantiago, el nuevo sistema integrado de transporte capitalino. La demanda se duplicó y se incorporaron nuevas extensiones en las líneas 5 hacia Maipú, y comenzaron las faenas para la extensión de la Línea 1 en el oriente de la capital. El año 2009 la Línea 4 dio el vamos a la estación San José de la Estrella de la comuna de La Florida. Por su parte, la Línea 1 vio nacer las tres nuevas estaciones de la extensión oriente con Manquehue, Hernando de Magallanes y la nueva estación terminal, Los Dominicos. El año 2010 la Línea 5, comenzó a funcionar la primera etapa de la extensión hasta Pudahuel y luego a Maipú. Si bien en esta etapa no se construyeron más estaciones dentro de la comuna de Santiago, recordemos que la estación de trasbordo y conexión hacia Maipú es Santa Ana, la misma que conecta con la línea 2, y que recibe el flujo de población flotante proveniente de comunas del norte (Recoleta, Independencia, Huechuraba), del centro sur, y de otras comunas periféricas como Quilicura, Lampa y Renca a través de la Ruta 5 Norte y Autopista Central, las que ingresan a la comuna precisamente en el mismo nodo donde se ubica la Estación Santa Ana (Manuel Rodríguez con Santo Domingo), por lo que la concentración de población flotante alrededor de esta estación es siempre constante y creará un dinamismo y desarrollo inmobiliario alrededor del eje panamericana.

El entorno de baja altura, calles con adoquines, y la presencia de plazas como las Plaza Brasil, Yungay, el Parque Ohiggins, generan un efecto de vida de barrio cuyo dinamismo es posible apreciar a simple vista durante los fines de semana en el espacio público, dándole a éste sector un aire de “pueblito” en medio del centro de la ciudad. Dicho sector cuenta con un alto poder organizativo comunitario, por lo que en torno a sus plazas y parques, se desarrollan constantemente actividades comunitarias, y nace una especie de patrimonialización de su entorno, con una marcada identidad territorial. Actualmente es aquí donde se concentra la mayor red de asociaciones y agrupaciones ciudadanas vinculadas al patrimonio. Es aquí también donde la movilidad urbana se manifiesta principalmente en modos no motorizados, y la población se desplaza cotidianamente mediante caminata y bicicleta, si bien no existen datos duros respecto a la movilidad particular de este sector, cualitativamente es posible apreciarlo, y respondería más que nada al perfil de residente. Por tal motivo es que es en este mismo sector donde decidió construirse la primera ciclovía de estándar mundial que conectaría el centro histórico con la Quinta Normal en Santiago Poniente. De esta manera la ciclovía de calzada que iba por calle Rosas, desde Brasil hasta Matucana, fue extendida y mejorada desde su intersección con 21 de Mayo hasta Matucana, y se ha implementado un sistema de conteo de usuarios desde el 5 de marzo, al igual que en las ciclovías de Santa Isabel y Curicó. A la fecha se ha registrado una cifra máxima de 7.461 ciclistas diarios en día laboral entre las tres

ciclovías¹⁷. Además de la implementación de infraestructura vial para ciclistas, se establecieron 8 puntos de bici estacionamientos en el centro cívico e histórico

Cuadro 56

Nivel de Tráfico vehicular en hora punta en la comuna de Santiago.



Fuente: Mapcity, 2013. Estudio de Tráfico Vehicular Gran Santiago, 2013.

Es decir, a pesar de las múltiples opciones de desplazamiento que existen dentro de la comuna, sigue existiendo preferencia por la utilización del automóvil a la hora de viajar hacia Santiago, esto se ve reflejado en el aumento de estacionamientos tanto particulares como en superficie que existen en la comuna, siendo difícil diferenciar los porcentajes de ocupación por parte de población flotante o residente. Una parte de la población, (la que se moviliza en transporte público y/o en modos no motorizados de transporte), se ha visto altamente beneficiada con las obras de infraestructura desarrolladas en estos últimos 20 años, ya que la comuna, en su actual administración, ha logrado generar políticas municipales de movilidad urbana que responden a la tendencia de la movilidad residencial de los habitantes de Santiago, que se viene suscitando desde que comenzara el repoblamiento de la comuna a comienzo de los años 90, pero que había sido obviado al momento de definir una política: viajes intracomunales, en modos no motorizados y utilizando transporte público. Ante los persistentes problemas de congestión de tráfico vehicular, no es posible responsabilizar al repoblamiento de dicha situación, pues la congestión y problemas derivados de ella (contaminación, ruido, accidentes, etc) responden más bien a la dinámica propia de la metrópoli, y a su rol como polo de desarrollo urbano con una alta concentración de servicios más que a la movilidad de sus residentes. Por tanto los residentes pasarían más bien a ser los afectados a que los generadores de dichos problemas.

4.2.2 IMPACTO EN INFRAESTRUCTURA DE ESTACIONAMIENTOS

Santiago es la comuna con más cantidad de estacionamientos, y concentra casi un 30% de la oferta total de estacionamientos públicos pagados. Por otra parte, **el estacionamiento más caro se ubica**

¹⁷ Fuente: Portal Ilustre Municipalidad de Santiago.

en la comuna de Santiago (\$ 1.050 por cada media hora), mientras que el más barato se ubica en la comuna de Las Condes, \$ 500 por el mismo periodo de tiempo¹⁸

A lo menos, se pueden mencionar los siguientes impactos del repoblamiento en la infraestructura de estacionamientos de la comuna:

- 1.- Alta concentración de viviendas en ciertos sectores de la comuna que genera déficit de estacionamiento.
- 2.- Competencia en el uso de estacionamientos en superficie con las actividades económicas desarrolladas en la comuna.
- 3.- Alta valor en el arriendo o compra de estacionamientos, ya que estacionamientos de edificios también se utilizan por población flotante de la comuna.
- 4.- Los sectores de la comuna asociados al repoblamiento presentan alto uso de estacionamientos en superficie.
- 5.- El uso de estacionamientos en superficie aumenta la congestión en las vías que están colindantes a edificios asociados al repoblamiento.
- 6.- El repoblamiento no ha sido acompañado con un mejoramiento de la infraestructura vial de la comuna.
- 7.- Altos problemas en la utilización de vehículos en el centro histórico de la comuna para habitantes asociados al repoblamiento

El aumento de población y viviendas asociado al repoblamiento, sumado a la importancia de la comuna como importante destino de viajes dentro de la ciudad, ha hecho que los estacionamientos cobren vital importancia desarrollando algunas medidas que permitan disminuir el impacto negativo de la problemática vinculada a los estacionamientos, tales como estacionamientos subterráneos y la prohibición de ingresos de vehículos al centro de la comuna. La infraestructura de estacionamientos no solo se ha visto dinamizada por el repoblamiento de la comuna, sino que la necesidad de estacionamientos en el casco histórico de la comuna está relacionado principalmente a la actividad comercial. Dado que más de la mitad de los viajes en esos períodos tienen como propósito ir al trabajo, existe un interesante potencial para atacar la congestión mediante acciones que desestimulen u obstaculicen el estacionamiento de larga duración cerca de o en las zonas con gran cantidad de puestos laborales. Las restricciones pueden incentivar el cambio a vehículos de alta ocupación o la transferencia de viajes fuera de los períodos punta. Para CEPAL (2003) los estacionamientos en proyectos inmobiliarios de carácter residencial son imprescindibles y deben constituir una dotación apropiada para que los vehículos no queden en la calle. La tasa de motorización en la comuna de Santiago sostuvo un aumento entre el año 2008 al año 2013 del orden de 0,04 vehículos cada mil habitantes.

Las encuestas, entrevistas y focus group desarrollados muestran que los edificios asociados al repoblamiento no cuentan con los estacionamientos suficientes provocando que exista un alto uso

¹⁸ Conclusiones Estudio Estacionamientos Públicos de Pago en la Región Metropolitana, Mapcity, 2013.

de estacionamiento en superficie. En base a la encuesta desarrollada se puede observar que la mayor parte de la población dentro de la comuna no presenta estacionamientos. Esto es muy relevante. En general, los encuestados asociados a edificaciones en altura (departamentos) presentan un porcentaje mayor de tenencia de estacionamiento. Esto es consistente con el hecho que la mayor parte de las edificaciones de un piso (Casa-Cité o pieza) no cuenta con estacionamiento propio, debido a que son construcciones antiguas. Por lo mismo, la mayor parte de esta población estaciona sus vehículos en superficie. La encuesta nos muestra que en los 4 cuadrantes definidos cerca del 80% de la población que habita construcciones de 1 piso debiera estacionar en superficie.

Cuadro 57

% que declara tener estacionamiento en la vivienda por cuadrante y tipo de vivienda

		No	si	Total
Surponiente	Casa - cité o pieza	78,4%	21,6%	88
	Departamento	59,3%	40,7%	91
	TOTAL	68,0%	31,0%	
Norponiente	Casa - cité o pieza	80,8%	19,2%	78
	Departamento	57,4%	42,6%	101
	TOTAL	67,6%	32,4%	
Surorienté	Casa - cité o pieza	85,7%	14,3%	119
	Departamento	78,0%	22,0%	41
	TOTAL	83,8%	16,3%	
Nororienté	Casa - cité o pieza	83,3%	16,7%	18
	Departamento	65,7%	34,3%	166
	TOTAL	67,4%	32,6	

Fuente: Encuesta SURPLAN 2014

En el cuadrante sur poniente solo un 21,6% tiene estacionamiento lo que sube al 59,3% de los encuestados de departamentos. El cuadrante Surorienté indica que solo un 14% tiene estacionamiento. En relación a los encuestados de departamentos, muestra que sólo un 22% presenta estacionamiento. El cuadrante nororienté muestra que un 16,7% presenta estacionamiento. A su vez, los residentes de departamentos un 34,3% tienen estacionamiento. El análisis agregado muestra cerca de un 70% de nuevos residentes no tiene estacionamiento.

Por otra parte, en cuanto a la necesidad de estacionamientos la encuesta desarrollada muestra que cerca de un 40% de la población encuestada a nivel comunal indica no tener necesidad de tener estacionamiento. Esto puede estar asociado a que puede existir un número importante de población que no cuenta con automóvil y utiliza otros medios de movilización como bicicleta o en forma peatonal. Esto indica el contraste entre la necesidad de los habitantes y del comercio de acceder a estacionamiento. En este sentido, es interesante destacar que el sector que presenta una percepción mayor de necesidad de estacionamiento es el cuadrante Surorienté donde hay importante actividad comercial, y es a su vez un sector con bastantes problemas de delincuencia.

Cuadro 58 Prioridad de tener estacionamiento por cuadrante y tipo de vivienda

		MUCHO	POCO	NADA	NS/NR
Surponiente	Casa - cité o pieza	23,4%	12,8%	42,6%	21,3%
	Departamento	20,7%	8,7%	38,0%	32,6%
	TOTAL	22%	10%	40%	26%
Norponiente	Casa - cité o pieza	39,7%	10,3%	44,9%	5,1%
	Departamento	31,4%	12,4%	26,7%	29,5%
	TOTAL	35%	11%	34%	19%
Suroriente	Casa - cité o pieza	37,7%	14,8%	45,9%	1,6%
	Departamento	59,5%	11,9%	19,0%	9,5%
	TOTAL	43%	11%	39%	3,7%
Nororiente	Casa - cité o pieza	5,3%	52,6%	21,1%	21,1%
	Departamento	29,8%	15,5%	43,5%	11,3%
	TOTAL	27%	29%	41%	12%
Fuente: SURPLAN Encuesta Nuevos Residentes Comuna de Santiago, 2014					

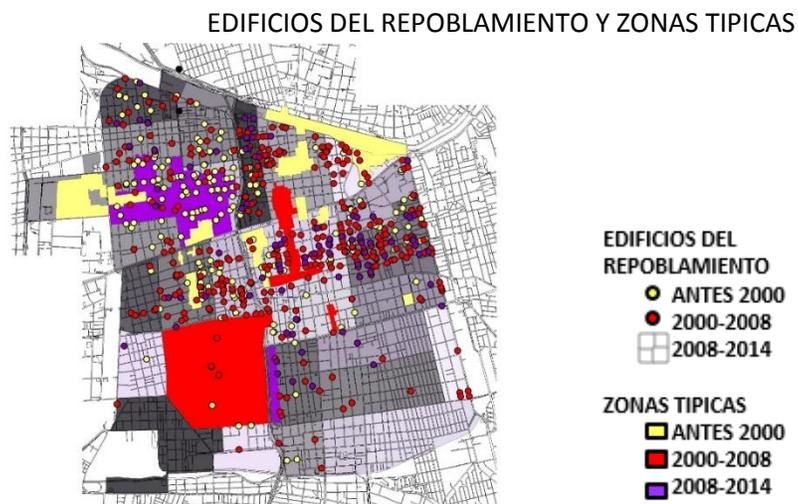
La necesidad de infraestructura de estacionamiento es una problemática que necesariamente debe enfrentarse de manera integral, ya que esta necesidad de estacionamientos está presente en sectores de la comuna con una fuerte dinámica de repoblamiento como es el caso de Santa Isabel, y también en sectores que han quedado rezagado del proceso de renovación urbana como es el caso de Franklin, donde sin embargo se desarrolla una importante dinámica comercial.

La planificación estratégica de la comuna 2013-2016 de la comuna indica ciertos caminos asociados a la disminución del uso de vehículos en la comuna y a la mejor administración de los estacionamientos disponibles. En este sentido, menciona distribución equitativa de los espacios de movilidad en las calles; Plan de ciclo rutas coordinado con municipios aledaños; Red de estacionamientos de bicicletas, y Sistema de arriendo de bicicletas públicas integrado con otras comunas, como asimismo reducción de la velocidad en las calles y ordenamiento y fiscalización de estacionamientos de automóviles. Se plantean nuevos estacionamientos subterráneos fuera del triángulo central.

Es necesario tener en cuenta el aumento sostenido del parque automotriz no solo en la comuna sino que en la ciudad. En este sentido se plantea generar una política integral para la infraestructura de estacionamientos comunal, mejorando la infraestructura vial de la comuna, debido al importante aumento del parque vehicular, tanto de los residentes como de la población flotante de la comuna, e incorporar e incentivar de manera integrada el uso de medios de transporte público, bicicleta y peatonal para descongestionar de automóviles la comuna y planificar estacionamiento en los sectores periféricos de la comuna.

4.3 Impacto en Declaratorias Patrimoniales de Barrios

No es posible aislar el efecto de las declaratorias específicas de protección patrimonial respecto de otros cambios normativos realizados por el municipio en el PRC, en especial en lo que se refiere a la reducción de alturas máximas, en gran parte inspiradas en un mismo objetivo de protección de los barrios. Esto resulta especialmente evidente en el Barrio Yungay, donde la restricción de alturas de edificación precede a la disminución de permisos que se observa luego del 2003, en circunstancias que la declaratoria de Zona Típica se realiza varios años después, en 2009.



Fuente: SURPLAN

Las medidas de protección patrimonial alcanzan a una alta proporción de predios de la comuna (cerca de un tercio del total), a los que cabe sumar los predios aledaños a las zonas protegidas y, más en general, la generalizada reducción en las alturas permitidas. Esto se traduce en extensas áreas con restricciones mayores respecto de las condiciones de desarrollo inmobiliario preexistentes. Esto va en sintonía con el ánimo mayoritario de los residentes y de las propias autoridades, pero se trata de restricciones que no van acompañadas de planes de puesta en valor de las áreas patrimoniales protegidas, lo que se traduce más bien en riesgos de mayor deterioro de un parque edificado en gran parte ya desgastado. Este fenómeno tiene manifestaciones lentas –no se observa, por ejemplo, en el número de sitios eriazos–, pero se suma a los efectos del terremoto de 2010 y tiene manifestaciones en la percepción negativa registrada sobre el espacio público.

Los efectos negativos de una renovación urbana con pocos límites respecto del patrimonio de los barrios (más que sobre inmuebles de alto valor), no hacen aconsejable una vuelta atrás para intentar imprimir mayor dinamismo al proceso de reemplazamiento. Por lo demás, las declaratorias patrimoniales, así como el control de alturas máximas de edificación son medidas que, en lo sustancial, han sido internalizados como un logro positivo en la población. Por lo mismo, no pueden alterarse sustancialmente. Esto implica recurrir a otros mecanismos, donde la recuperación del parque habitacional existente y de los espacios públicos deberá jugar un rol de mayor importancia, al igual que la promoción de un desarrollo inmobiliario a la escala de los barrios.

Pensando potenciar el patrimonio urbano de los barrios como un gran recurso de la comuna y de sus residentes cabe considerar que, en primer lugar, en barrios en deterioro conviven situaciones de alto hacinamiento, riesgo e insalubridad, junto a inmuebles semiocupados, muchas veces por personas de tercera edad de bajos recursos. En ambos casos es posible proponer a los propietarios un mejoramiento de sus inmuebles para optimizar su uso residencial. Implica agregar, como contraparte, una capacidad fiscalizadora del municipio que ponga límite al arriendo de recintos que no cumplen normas mínimas de habitabilidad. La experiencia de la CORDESAN en su primera época, organizando demanda y gestionando la obtención de subsidios, puede servir como modelo, adaptado esta vez a la generación de unidades en arriendo saneadas y en estándares adecuados. Es posible también que parte de los inmuebles fiscales sirvan como plan piloto para generar viviendas en arriendo en condiciones especiales, por ejemplo asociado a industrias culturales en los primeros pisos o vivienda de tercera edad. Asimismo, se puede explorar acciones conjuntas con instituciones cuyos usos agreguen valor a la vida de barrio. La dictación de la Ley de Aportes al Espacio Público (actualmente en el Congreso) aplicada a la recuperación de inmuebles patrimoniales del crédito especial del IVA a la construcción (que hoy beneficia –sin justificación– sólo a las construcciones nuevas), pueden aportar importantes recursos e incentivos.

Un nuevo subsidio habitacional, junto a la señalada labor proactiva de la CORDESAN y a una fuerte intervención en los espacios públicos, serán las principales herramientas de una intervención en barrios seleccionados. En complemento a este subsidio de recuperación patrimonial, se deberá implementar un subsidio al arriendo adaptado a esta situación.

En segundo lugar, en paralelo a esas acciones de recuperación patrimonial se debe actuar también sobre la oferta inmobiliaria de nuevas unidades de vivienda, de manera de armonizar esta actividad con productos inmobiliarios que no destruyan sino agreguen valor a los barrios. En esta línea, la principal iniciativa a emprender es el estímulo al desarrollo de proyectos de tamaño menor, en terrenos pequeños, a llevar a cabo por empresas de menor tamaño: pequeños conjuntos de viviendas de 2 o 3 pisos en terrenos de 1.500 m² o menos, en pequeños condominios.

Hoy existe en la comuna este tipo de proyectos con bajo impacto sobre el entorno, en tipologías fáciles de compatibilizar con barrios consolidados y especialmente con zonas protegidas. Son excepciones absolutas en el mercado inmobiliario de Santiago Centro pero han demostrado ser rentables para sus operadores (ver www.ceinmobiliaria.cl).



4.4 Impactos Ambientales

Los indicadores ambientales revelan que, las emisiones que se registran en la comuna tienden a ser más altas que el promedio metropolitano debido entre otras cosas a la concentración de las principales vías de circulación vehicular de la ciudad, considerada las principales causantes de dichas emisiones, lo que sumado a la baja altura hacia el poniente logra concentrar a lo largo del tiempo emisiones nocivas para la salud de la población, viéndose injustamente afectados los residentes de la comuna pese a ser parte mínima de la generación de los mismos.

La generación de ruido se debe en primera causa al ruido generado por el tránsito vehicular que responde a una dinámica metropolitana, en su rol como centro conector de vías y transporte público, y sus problemas no son atribuibles a la población residente (308.027 habitantes) sino más bien se asocian a actividades y lugares que concentra alta población flotante (1.800.000). El análisis de mapas de ruidos no muestra correlación directa entre los sectores donde se ha concentrado el repoblamiento y el ruido excesivo, de hecho las zonas menos ruidosas coincide con algunos sectores donde el repoblamiento está consolidado, no obstante que el ruido aumenta durante la ejecución de obras inmobiliarias. A nivel de residuos, a pesar del aumento cíclico de residuos sólidos domiciliarios, no es posible inferir impacto al repoblamiento por no poderse aislar la variable basura o residuos exclusivamente de habitantes residentes del resto de población flotante. Las islas de calor se manifiestan territorialmente a micro escala al interior de la comuna, ya que las variaciones térmicas al interior de ella, responden a variables que guardan relación con la verticalidad inmobiliaria de densificación poblacional pero ello no responde volumen demográfico.

La nueva gestión ha creado la Subdirección de Medio Ambiente cuya directriz principal para atacar los problemas de contaminación y efectos medioambientales negativos en la comuna, se basa prioritariamente en un Plan de Movilidad Urbana Sustentable, consistente en la implementación de una Zona Verde que erradica a los vehículos motorizados del centro histórico, implementando locomoción colectiva de baja emisión como taxis eléctricos y bicicletas; creación de Zonas Lentas (velocidad máxima de 30 km/hr) en barrios residenciales; peatonalización de calles del centro cívico como calle Agustinas, en su tramo entre Bandera y Morandé; licitación conjunta para la implementación de un sistema de bicicletas públicas (junto a 8 municipios), y concluir la red de ciclovías para la comuna unificando actuales tramos no conectados de ciclobandas. Además se han creado Programas específicos, conforme a la Política Ambiental desarrollada por la comuna, haciendo énfasis en el Reciclaje de Orgánicos, trabajados directamente con la comunidad y con los residuos de ferias libres como es el caso piloto del Barrio Beauchef, cuyos residuos orgánicos y los de su feria libre son acopiados y procesados en el Centro Demostrativo Ambiental emplazado en el Parque O'Higgins. El otro territorio en el que se está implementando el programa de reciclaje en el Barrio Yungay. También se están desarrollando las primeras iniciativas en comunidades de edificios consolidados en pleno centro cívico, para trabajar temas de huertos y techos verdes en las terrazas o paredes de los edificios, planes de eficiencia energética, y tratamiento de aguas.

Durante el período 1989 a 1997, la evolución del MP10 en la zona pericentral de Santiago, éste tendió a una baja lenta pero progresiva pasando de valores sobre 100 ug/m3 a niveles cercanos a los 80 ug/m3. Otros de los gases cuyas emisiones superaron la norma durante este período, específicamente en 1995, es decir, un año antes que se decretara zona latente, fueron el CO2 (dióxido de carbono) y el O3 (ozono), éste último superó la norma 150 días del año, es decir, la mitad del año estuvo superando la norma, y contaminando el aire del AMS. Un acierto urbano que contribuyó a la disminución de CO a nivel local en Santiago, fue la construcción del Parque de Los Reyes (1992), por su aporte de áreas verdes y rol regulador como corredor ecológico

Cuadro 60

Indicadores AMS 1990-1997 antes de la implementación del Plan de prevención y Descontaminación Atmosférica de Santiago

Indicador	% de cambio	1990	1997
Población	14	5.132.106	5.831.300
Fuerza de trabajo ocupada	27	1.845.675	2.351.253
Número de hogares	26	1.048.615	1.320.607
Parque vehicular	86	485.081	902.230
Vehículos particulares	97	373.156	735.572
Buses	-44	13.000	9.000
Taxis	151	21.425	53.851
Tasa de motorización (v/h)	92	0,39	0,75
% Hogares sin auto	-14	70,2	56,5
Hogares con 1 auto	60	237.387	379.200
Hogares con 2 o + autos	160	75.152*	195.231

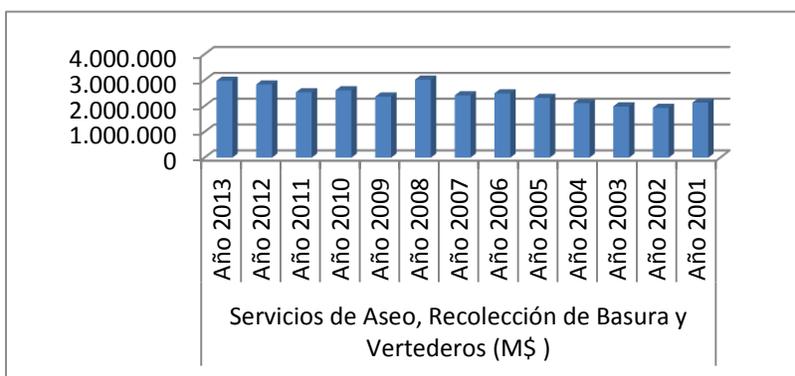
Fuente: INE, SECTRA 1997.

El 2002 CONAMA redactó el Plan de Descontaminación para la Región Metropolitana, que modificaba las estrategias de descontaminación mucho más restrictivo, y que aplicaba normas a las fuentes móviles así como a la actividad industrial de fuentes fijas. Estudios realizados en este período indican que el material particulado proveniente del tráfico vehicular fue el causante de las visitas a los centros de atención primaria durante este período. Estudios sobre la relación existente entre mortalidad y MP10 para la Región Metropolitana concluyeron que se logró una positiva incidencia en la calidad del aire de la región asociada a medidas como la desulfuración de los combustibles, la exigencia del convertidor catalítico para vehículos particulares y la progresiva reestructuración de la flota de transporte público en la Región. Entre 2009 y 2014 la evolución del Ozono así como la del MP10 persiste en la atmósfera de la comuna de Santiago, con episodios ondulantes de disminución y aumento. El MP2, 5 sin embargo, manifiesta una leve tendencia a la disminución de sus emisiones según registra la estación Parque O'Higgins

La generación de residuos como volumen y gasto ha tendido a un alza o incremento. Considerando que la comuna cuenta con poco más de 300.000 residentes, pero existe un flujo diario de 1.800.000 personas en la comuna, las cifras no reflejan la responsabilidad real de uno o de otro generador de residuos, al ignorar la procedencia concreta de los residuos recolectados diariamente en la comuna.

Cuadro 61

Evolución Gasto anual Aseo, Recolección de Basura y Vertederos para la comuna de Santiago (\$M)



Fuente: SINIM, 2014.

Los datos de gasto en servicios de aseo, recolección de basura y transferencia y depósito en vertederos, se ha incrementado paulatinamente en los últimos doce años, con aumentos como los del año 2008, pero es difícil atribuir el aumento de generación de basura sólo a los residentes de la comuna, puesto que en su rol de comuna capital, y centro de eventos culturales y manifestaciones masivas, se genera una cantidad considerable de desechos en este tipo de eventos, que se suman al total de basura generada en la comuna, así mismo el comercio y la población flotante que éste atrae, aporta otro importante porcentaje que no ha sido diferenciado. Si bien las campañas de reciclaje y la creciente tendencia a la utilización de técnicas y elementos sustentables a nivel de residuos sólidos domiciliarios han cobrado cada vez mayor fuerza, de la misma manera ha tomado fuerza las nuevas formas de consumo incrementando la adquisición y generación de residuos sólidos. Pese a ello Santiago es la comuna que alcanza en promedio, la menor distancia desde un hogar cualquiera en la comuna a un punto de reciclaje cercano (al interior de un inmueble o espacio público), donde en apenas 226 mts a la redonda es posible encontrar una campana o contenedor para reciclaje de al menos un tipo de residuos, lo que sin duda alguna favorece las buenas prácticas de reciclaje a nivel comunitario respecto de las cuales son funcionales el nuevo perfil de residente, de población más joven.

La comuna de Santiago presentaría zonas de climas urbanos en la casi totalidad de sus cuadrantes y con el paso del tiempo se ha ido ampliando la oscilación térmica con el paso del tiempo dependiendo de la cobertura vegetal, la altura de las edificaciones, densidades, la dispersión de sus asentamientos entre otros. Un estudio realizado recientemente sobre los niveles de ruido en la comuna señalaron que el 54% del territorio comunal presenta niveles de ruido sobre los valores recomendados por la OCDE, que fija en 65 dBA (indicador para medir el riesgo auditivo) el máximo

diurno y sobre niveles sobre 55 dBA, el máximo nocturno recomendado). El mapa a continuación reporta generación de ruidos sobre riesgo en barrios seleccionados por representar casos, respectivamente de alto y bajo desarrollo inmobiliario.

Cuadro 62

Mapa Ruido norponiente (Santa Isabel, Almagro, Lira) y suroriente (Matta Sur, Franklin-Matadero)



Fuente: UACH, 2012.

4.5. Impactos en Calidad de Vida y Sociales

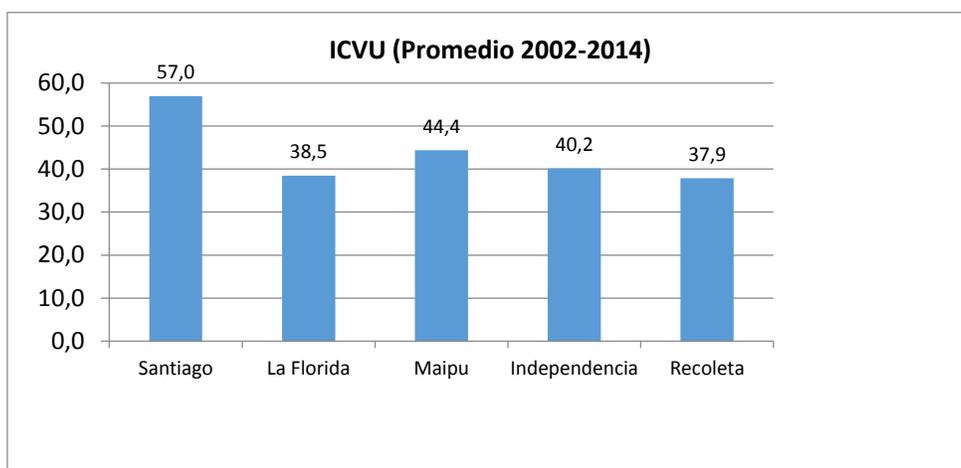
Según se revisan los índices publicados por estudios nacionales aplicados en varias comunas y ciudades se advierte que, la residencia en Santiago a través del proceso de repoblamiento se asocia a mejoras en relación a la vivienda (2001-2012), los equipamientos de salud (2001-2014), las condiciones socioculturales (2012-2014), pero al mismo tiempo han surgido puntos críticos en la movilidad, ordenamiento urbano del centro ciudad (2012-2014), disminuyendo así el indicador global de la comuna entre 2012-2014. Con esta fuente de datos el proceso de renovación urbana y repoblamiento que experimenta Santiago, sobre todo desde el año 2000 en adelante, ha impactado en indicadores de nivel de vida y ambiente económico que se muestran altos desde el año 2000 por lo que la comuna reporta un ranking elevado después de las comunas más ricas del Gran Santiago, pero a costa del ordenamiento urbano que se vuelve desfavorable.

En materia de calidad de Vida los datos más publicitados en prensa últimamente usando datos agrupados en el tiempo (2000-2014) del ICVU (Índice de Calidad de Vida Urbana desarrollados por el Instituto de Estudios Urbanos PUC-CCHC) y la Encuesta de Calidad de vida urbana (MINVU, 2007, 2011), los cuales muestran variaciones en un corto plazo reciente de la comuna de Santiago tanto en su ranking como en términos de dimensiones determinantes según estos estudios, que cabe destacar no están exentos de críticas por sesgos. Según el índice PUC desde el año 2000 a la fecha, Santiago siempre está próxima a niveles más que aceptables de calidad de vida, sin embargo el recorrido exponencial de sus indicadores (2001-2012), tiende a bajar con posterioridad al año 2011.

Entre el año 2001 y 2010 los estándares observados por la PUC son muy similares a comunas como Las Condes o Providencia, sin embargo después este índice (que modifica variables) reporta declinación 2013-2014 del índice comunal. Desde el año 2001 al 2012 la comuna de Santiago aparece está entre los primeros cinco lugares del índice PUC, compitiendo con Las Condes, Lo Barnechea y La Reina. En la actualidad (2013-2014) la calidad de vida en la comuna ha disminuido en sus estándares, producto del mismo repoblamiento según algunos autores (Contreras, 2011; Hidalgo 2010), aunque eso no ha frenado ni detenido el atractivo.

La media calculada longitudinalmente por las comunas retrata la posición de Santiago en relación a sus pares. Al calcular la media del índice de calidad de vida urbana, Santiago aparece como una comuna con menor valor que el cono oriente (57), por debajo de La Reina (58,6), la cual disputa durante todo el periodo los puestos de avanzada. No obstante, siendo baja respecto a este grupo, es una de las más altas respecto a las comunas de Santiago Poniente y Sur oriente.

Cuadro 63. Promedio del ICVU calculado por comuna entre el año 2002-2014

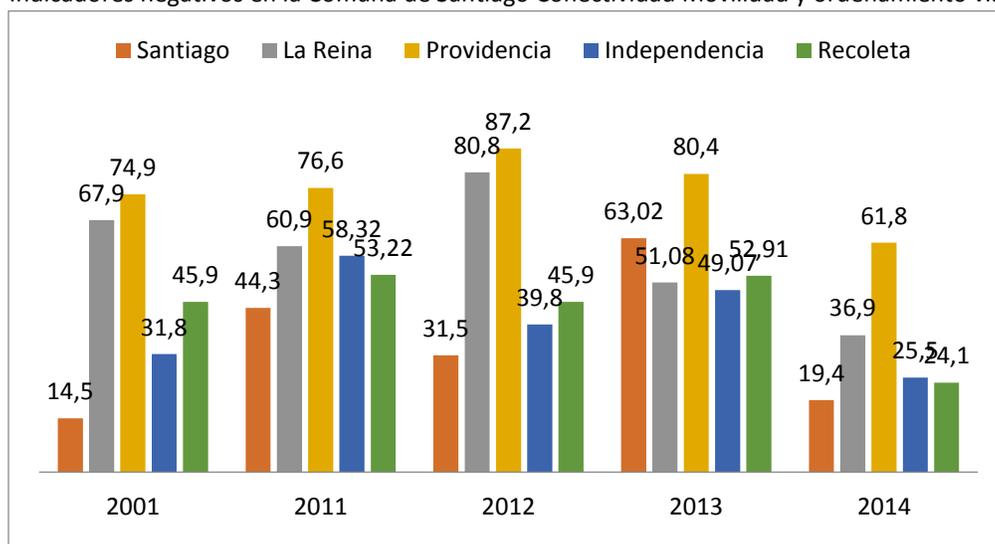


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos ICVU (2001-2014) SURPLAN, Mayo, 2014

La Encuesta de Calidad de vida urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2007-2011) ratifica el nivel de satisfacción en relación a la economía diversificada. Entre el año 2007 y 2011, la Comuna de Santiago mantiene los estándares altos en este aspecto. El indicador de Salud y Medioambiente, se caracteriza por ser el más urgente y negativo como calidad de vida inicial (1990-2000). La Movilidad y ordenamiento debe ser uno de los indicadores más bajo en la calidad de vida de la Comuna de Santiago. En el periodo que va entre el año 2001 y 2012, se refleja un incremento en su valor, el paso de 14,5 a 31, 5, reflejando un incremento en el indicador de Conectividad movilidad y ordenamiento urbano, pero que es bajo comparado a otras comunas.

Cuadro 64

Indicadores negativos en la Comuna de Santiago Conectividad Movilidad y ordenamiento vial



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos ICVU (2001-2014) SURPLAN, Mayo, 2014

Indicador de Satisfacción Residencial 2014 SURPLAN

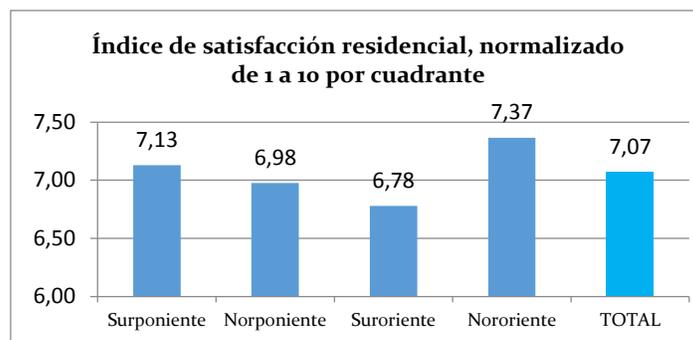
Se construyó un índice compuesto con la calificación que los encuestados hicieron de los distintos elementos de la vivienda y luego las notas asignadas a factores del entorno y el vecindario basado en un promedio de las notas (Véase resumen índices en Anexo). Los datos generan un índice normalizado de 1 a 10 puntos donde el rango más bajo es 0-2,5; y el más Alto (7,5 a 10). Los resultados reportan un índice de satisfacción mayor en departamentos que en los otros tipos de vivienda, y que crece en departamentos de hasta 9 pisos (7,63). El índice más bajo estaría en la población de conventillos/cites (5,81) es decir viviendas de origen y entorno patrimonial. Enfocándose en los tipos de vivienda con mayor satisfacción residencial (departamentos), es posible apreciar que la evaluación favorable de atributos de vivienda explica el alza del índice. Los nuevos residentes en “vivienda obrera” y “departamentos de 10 o más pisos” tienen prácticamente el mismo promedio de evaluación. Por otro lado el promedio más alto de evaluación del entorno se encuentra en la población de departamentos anteriores al 88 y departamentos de hasta 9 pisos, posiblemente porque son mejores barrios y porque la altura los aísla de problemas de la calle.

Cuadro 65

% fila Hogares por Tipo de Vivienda según Rangos del índice de Satisfacción Residencial				
	0 - 3,9	4 - 5,5	5,6 - 7	N
Conventillo / Cité	16,3%	63,3%	20,4%	49
Vivienda obrera	5,3%	51,9%	42,7%	206
Pieza en casa antigua o conventillo	13,8%	50,0%	36,2%	58
Departamento Edificio Anterior a 1988		42,9%	57,1%	70
Departamento Hasta 9 pisos	1%	32,7%	66,3%	104

Departamento 10 o más pisos	2,1%	41,2%	56,7%	233
TOTAL	4,6%	45,4%	50,0%	720
Fuente: SURPLAN Encuesta Nuevos Residentes Comuna de Santiago.				

Cuadro 66



Fuente: Encuesta SURPLAN, 2014

La Satisfacción Residencial varía por cuadrantes. La zona sur poniente reporta una valoración residencial más consolidada en los nuevos residentes siendo peor el índice suroriente (6,78) donde están asimismo los promedios desagregados más bajos de evaluación de elementos de la vivienda (5,49) y también del entorno (5,29). Los promedios de evaluación por separado muestran que la satisfacción residencial en el cuadrante norponiente está influenciada en una medida importante por la alta satisfacción con la vivienda (5,9), más que con el entorno (5,47).

4.5.1 Impactos en Servicios Municipales

En esta sección se relevan la evolución de la pobreza y déficit habitacional según datos de CASEN, la Evaluación al Municipio según encuesta a Nuevos Residentes, la seguridad Ciudadana y la convivencia en diversidad creciente, y la inversión en Espacios Públicos para nivelar estándares desiguales de barrios.

Pobreza y Déficit Habitacional

Según información de CASEN hay una disminución de la pobreza entre las mediciones de 2006 y 2011, cuando prácticamente la indigencia es cero. Aun cuando la pobreza no extrema es muy baja a nivel comunal en relación con los datos metropolitanos, es mayor en el grupo de habitantes recientes, no obstante su disminución entre 2006 y 2011 de 6,2% a 3,3%. Es interesante notar que junto con la llegada de habitantes de ingresos altos, hay también una proporción de pobres que migran a la comuna, y que según la información de quintiles de ingreso eran quintil 1 el 2006 y quintil 2 el 2011. En términos absolutos entre 2006 y 2011 el número de residentes bajo línea de pobreza aumento de 4 mil a cerca de 5 mil quinientos, lo que se compone de dos mil nuevos residentes pobres que llegan entre 2007-2011 pero asimismo de un alza de la pobreza no indigente entre los residentes antiguos donde caen bajo la línea de pobreza 1.300 personas que antes no eran pobres. La indigencia se redujo a la mitad entre residentes antiguos

Cuadro 67
Porcentajes de pobreza por Comuna de Origen, CASEN 2006 y 2011

Casen 2006	indigencia o pobreza		
	Indigente	Pobre no indigente	No pobre
misma comuna	1.310 (3,0%)	1.503 (3,5%)	40.283 (93%)
otra comuna o país	322 (1,8%)	1.080 (6,2%)	16.068 (92%)
Total comunal	1.632	2.583	56.351
Casen 2011	indigencia o pobreza		
	Indigente	Pobre no indigente	No pobre
misma comuna	640 (0,6%)	2.883 (2,6%)	106.856 (96,8%)
otra comuna o país	0 (0%)	2.006 (3,3%)	58.521 (96,7%)
Total comunal	640	4.889	165.377

Fuente. SURPLAN con base CASEN

Respecto a vivienda, al 2006 hay diferencias en términos de la calidad estructural de la vivienda entre hogares recientes y con 5 o más años en la comuna, pero esta diferencia desaparece el 2011. En 2006 aún hay un 30% de hogares con 5 o más años en la comuna en viviendas con muros en estado “aceptable” o “malo”, mientras que en 2011 esto disminuye a la mitad (15%). El fenómeno observable en los datos puede vincularse en cierta medida a programas de mejoramiento de infraestructura residencial, restauración o recuperación de viviendas antiguas, pero probablemente en mayor medida por el recambio, demolición de antiguas viviendas en peor estado, y el aumento de hogares en viviendas nuevas. Hay que considerar que esta pregunta no filtra viviendas ocupadas y desocupadas. En términos absolutos es notable la tendencia que explotan las viviendas buenas de 44 a 144 mil unidades, y que es un aumento localizado en los residentes antiguos y no los nuevos.

Cuadro 68

	Estado de conservación de los muros					
	casen 2006			casen 2011		
	Bueno	Aceptable	Malo	Bueno	Aceptable	Malo
misma comuna	68,7%	21,7%	9,6%	83,9%	11,3%	4,8%
otra comuna o país	87,7%	11,3%	1,1%	85,2%	12,0%	2,8%
	Estado de conservación de los muros					
	casen 2006			casen 2011		
	Bueno	Aceptable	Malo	Bueno	Aceptable	Malo
misma comuna	29.599	9.349	4.148	92.585	12.528	5.266
otra comuna o país	15.314	1.969	187	51.595	7.238	1.694
Total comuna	44.913	11.318	4.335	144.180	19.766	6.960

Fuente. SURPLAN con base CASEN

El allegamiento externo (hogares allegados), es bastante bajo según CASEN 2011 (entre un 4% y 3%) y no se observan diferencias entre los hogares recientes y más antiguos, respecto a esta variable. El allegamiento interno, que tiene que ver con la existencia de núcleos familiares secundarios o

terciarios dentro de un hogar es mayor al externo, y se da solo en el contexto de los hogares con 5 o más años en la comuna. Los hogares recientes no presentan allegamiento interno (es menos al 1%), y los nuevos hogares que migran a la comuna tienen en mayor proporción buenas condiciones en términos de hacinamiento y habitabilidad. Hay 13 mil personas afectadas por allegamiento interno que, dependiendo de la funcionalidad de su cohabitación serán o no demanda de nuevas unidades. Asimismo hay 6 mil personas en allegamiento externo, déficit habitacional abierto.

Cuadro 69
CASEN 2011 Índice de allegamiento según comuna de origen

Casen 2011	Allegamiento interno		Allegamiento externo	
	Sin	con	Sin	Con
misma comuna	88,3%	11,7%	96,0%	4,0%
otra comuna o país	99,2%	0,8%	97,2%	2,8%
Casen 2011	Allegamiento interno		Allegamiento externo	
	Sin	con	sin	Con
misma comuna	97.423	12.956	105.987	4.392
otra comuna o país	60.037	490	58.808	1.719
Total comunal	157.460	13.446	164.795	6.111

Fuente. SURPLAN con base CASEN

Los hogares recientes muestran en general porcentajes muy bajos de allegamiento interno y externo. En el caso de las viviendas en buen estado, encontramos mayor allegamiento externo que en aquellas en peor estado estructural, esto que puede sonar contradictorio puede deberse a un porcentaje de inmigrantes recientes a la comuna, que no son de bajos ingresos, que llegan a viviendas nuevas en la comuna y que comparten la vivienda sin conformar un hogar, como por ejemplo estudiantes o profesionales jóvenes. De hecho este tipo específico de allegamiento externo es mayor en hogares recientes que en hogares con 5 o más años en la comuna.

En cuanto al allegamiento interno, si es claramente mayor dentro de los hogares recientes, en viviendas en mal estado de conservación. Este porcentaje marginal de nuevos hogares, si es de menores ingresos y probablemente se trate de inmigrantes internacionales recién llegados o familias de comunas más pobres. Tanto el allegamiento interno como externo, en particular éste último, son más altos en viviendas con peor conservación, dentro de la población permanente. Esto se vincula a modos más tradicionales de habitar el centro, propios de sectores populares, y que en la actualidad se está haciendo más común entre grupos emergentes como estudiantes y profesionales que no son de bajos ingresos.

Cuadro 70
Índice de allegamiento según calidad de los muros de la vivienda CASEN 2011

Estado de conservación de los muros BUENO				Estado de conservación de los muros ACEPTABLE				Estado de conservación de los muros MALO			
Allegamiento interno		Allegamiento externo		Allegamiento interno		Allegamiento externo		Allegamiento interno		Allegamiento externo	
Sin	Con	sin	con	Sin	con	sin	con	sin	con	sin	con
134098	10082	140915	3265	17452	2314	17752	2014	5910	1050	6128	832

Fuente. SURPLAN con base CASEN

Percepción evolución Presencia e Información del Municipio:

En tres de cuatro cuadrantes territoriales se percibe que a lo largo del repoblamiento ha habido deterioro de la presencia e información municipal sea por efecto del repoblamiento, aumento de poblaciones móviles y externalidades o deterioro gestión. Las cifras superan el 44%. Esta tendencia discrimina por tipo de vivienda solo en algún barrio y tiende a deteriorarse en casas respecto a departamentos que muestran mejor evaluación de la evolución de servicios. El Recambio socio económico y perfil más joven a su vez debe haber aumentado estándares de exigencia.

Cuadro 71 Porcentajes totales de percepción respecto a la evolución de la información y presencia del municipio por cuadrante

	Peor	igual	Mejor	NS/NR	Total
Surponiente	22,6%	64,0%	8,6%	4,8%	186
Norponiente	41,5%	32,8%	17,5%	8,2%	183
Suroriente	50,6%	29,3%	13,4%	6,7%	164
Nororiente	47,1%	33,2%	12,8%	7,0%	187

Fuente: SURPLAN, 2014

La siguiente tabla califica en Notas de 1 a 7 atributos relacionados con la seguridad ciudadana por Nuevos Residentes (a saber sedes comunitarias, Deporte y recreación, alumbrado) junto a la calificación de vigilancia siempre que se ubica entre 4,0 y 5,5. Puede advertirse que las notas al alumbrado son mejores indiferente de la vigilancia pero que esta se deteriora junto a la evaluación al deporte y recreación del barrio y luego sedes comunitarias. En general el problema de vigilancia y factores situacionales es peor para nuevos residentes de casas que de departamentos.

Cuadro 72. Notas a Vigilancia y factores de prevención situacional

		Sede comunitaria	Deporte recreación	Alumbrado	Vigilancia
Sur poniente	Casa - cité o pieza	5,0	4,7	<u>5,8</u>	4,7
	Departamento	5,0	<u>5,8</u>	5,5	4,8
Norponiente	Casa - cité o pieza	5,1	4,9	5,4	4,7
	Departamento	5,6	5,3	5,6	4,4
Suroriente	Casa - cité o pieza	4,8	4,3	5,4	4,0
	Departamento	4,5	4,6	<u>5,6</u>	4,5
Nororiente	Casa - cité o pieza	5,1	5,0	<u>5,6</u>	4,6
	Departamento	4,7	5,3	<u>5,7</u>	4,6

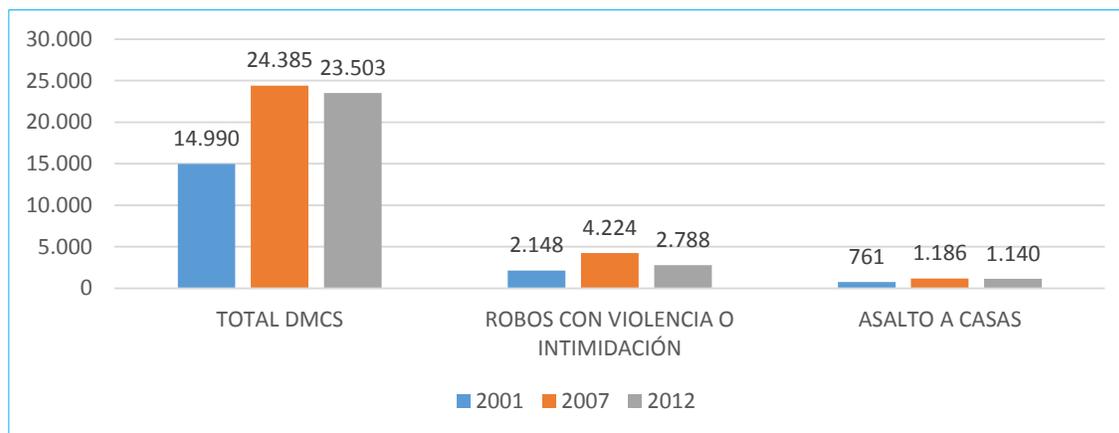
Fuente: Encuesta SURPLAN, 2014

4.5.2 Seguridad Ciudadana

Una entrevista grupal a la Dirección de Seguridad Ciudadana reporta un fuerte impacto del crecimiento de población en la comuna, pero que visto el tipo de problemas en muchos casos se relaciona con aumento de población flotante en los hechos y con el encuentro de comunidades nuevas, antiguas, internacionales legales e ilegales. En especial se percibe un choque cultural local cotidiana por espacios de inmigrantes internacionales. Se precisa que los inmigrantes son familias, pero que han llegado mafias que han significada llegada de delitos nuevos por su organización. Asimismo la llegada de población joven a la comuna que genera fiestas y consumo de alcohol en edificios donde hay aislamiento y desinformación del Sistema Municipal de Seguridad. En el Sector Sur No repoblado han aumentado robos a casas con y sin moradores. El Sistema municipal no aparece demandado por vecinos nuevos. Se destaca que existe una red de seguridad donde la comunidad informa necesidades de aseo, iluminación, peligro, prostitución.

A nivel de indicadores de denuncias se ve aumento absoluto en el lapso 2001-2007 y estabilización entre el 2007 y 2012 a niveles altos, pero el asalto a casas sigue aumentando en una comuna cada vez más de edificios seguros en espacios inseguros. Este cuadro se advierte en las encuestas con mayor insatisfacción en residentes de casas que de edificios.

Cuadro 73. Delitos de Mayor Connotación Comuna Santiago, 2001-2007



Fuente: con base en MINTER.

La encuesta SURPLAN (2014) consulto a los nuevos residentes por índices de victimización por cuadrante. Se advierte crecen tráfico drogas en cuadrantes poniente y sur oriente, peleas y riñas en todos, y balceras en cuadrantes nor poniente y sur oriente. La presencia de borrachos en calles es permanente y generalizada. Los índices de discriminación, perros vagos, atropello por ciclistas y atropello por autos o micros son bajos para una comuna central.

Cuadro 74. Victimización de Nuevos Vecinos por cuadrantes

	Sur poniente	Norponiente	Suroriente	Nororiente
Robo de mi Casa-negocio	16,7%	15,3%	25,6%	15,5%
Ver Trafico de Drogas	51,1%	57,9%	50,6%	26,7%
Ser Asaltado –a	23,7%	24,0%	23,2%	15,5%
Encontrarse Peleas y riñas	43,5%	73,2%	54,9%	46,0%
Escuchar Balaceras	30,1%	49,2%	45,7%	27,3%
Ser Mordido por perro vago	8,6%	14,8%	17,1%	5,3%
Ser violentado por policías	5,4%	8,7%	4,9%	6,4%
Ser discriminado	9,1%	12,6%	10,4%	7,5%
Ser atropellado por auto o micro	3,8%	4,4%	4,3%	5,3%
Ser atropellado por ciclista	5,9%	6,6%	9,8%	7,5%
Ver incendios Derrumbes	26,3%	54,1%	45,1%	30,5%
Ver Borrachos en las esquinas	66,7%	82,5%	73,2%	75,9%
Total	186	183	164	187

Fuente: SURPLAN, 2014

La siguiente tabla prioriza barrios con problemas de convivencia

Cuadro 75

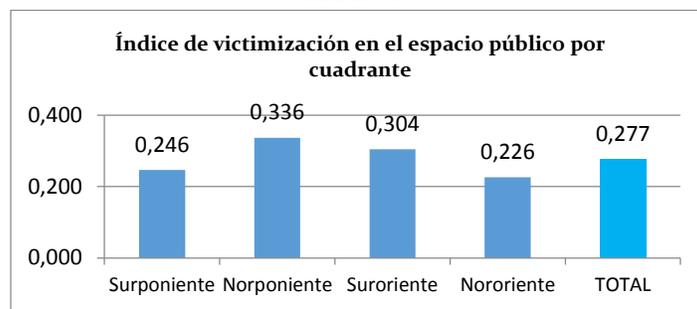
	viviendas deshabitadas/ no hay vecinos	Población flotante que no cuida	Mucha droga y Alcoholismo	Música muy fuerte	Vecinos no interactúan ni saludan
Sur poniente	26,9%	67,2%	64,5%	42,5%	37,1%
Nor poniente	26,2%	71,6%	74,9%	48,1%	44,8%
Suroriente	23,8%	53,7%	64,0%	35,4%	52,4%
Nororiente	22,5%	62,6%	51,9%	49,2%	50,8%

Fuente: SURPLAN Encuesta Nuevos Residentes Comuna de Santiago

4.5.2.1 Índice victimización en el Espacio Público

Para medir el efecto inseguridad en la calidad de vida de los nuevos residentes se preguntó “Por vivir este barrio usted ¿ha sido usted víctima de alguno los siguientes eventos? Consultándose por 12 posibles hechos delictivos. El índice se interpreta como un porcentaje simple, donde 1 significa que todos han experimentado el problema en cuestión en el barrio y 0 significa que no ha experimentado ningún problema. Siendo el dato cercano a 1 indica mayor victimización.

Cuadro 76



Fuente: SURPLAN, 2014

El cuadrante norponiente presente el índice más alto de victimización, sin embargo lo más probable es que haya mayor presencia de problemáticas sociales que no interfieren fuertemente la percepción de satisfacción con el entorno y la percepción de mejoramiento del barrio que es buena.

En relación con los eventos específicos, el cuadrante norponiente muestra el índice más alto de victimización justamente en situaciones vinculadas a barrios bohemios o con vida nocturna como encontrarse con peleas y riñas (0,73), ver borrachos en las esquinas (0,83), o tráfico de drogas (0,58). Este cuadrante también presenta el índice más alto en otros eventos más vinculados a problemáticas sociales como ser discriminado con un 0,13 (por la mayor presencia de inmigrantes internacionales), escuchar balaceras (0,49), ser asaltado (0,24), o que dicen relación con el nivel de deterioro urbano como por ejemplo, ver incendios o derrumbes. El cuadrante suroriente, muestra alta victimización (en comparación con los otros cuadrantes) en relación con eventos vinculados más a barrios con problemas de exclusión social, violencia y delincuencia, como robo de mi casa o negocio (0,26), escuchar balaceras (0,46), ser mordido por perro vago (0,17). El cuadrante surponiente en general muestra índices más bajos de victimización en prácticamente todos los tipos de eventos consultados, en relación con los cuadrantes suroriente y norponiente, y similares en problemas de delincuencia como escuchar balaceras, ser asaltado ver tráfico de drogas (0,52) o robo de mi casa-negocio (0,17). Por otro lado el cuadrante nororiente muestra los índices más bajos de victimización, particularmente en cuanto a la presencia de tráfico de drogas (0,27), ser asaltado (0,156), ser discriminado (0,075) o escuchar balaceras (0,27).

Cuadro 77

	Robo de mi Casa-negocio	Ver Trafico de Drogas	Ser Asaltado -	Encontrarse Peleas y riñas	Escuchar Balaceras	Ser Mordido por perro
Sur poniente	0,167	0,522	0,237	0,445	0,308	0,086
Norponiente	0,153	0,579	0,240	0,732	0,492	0,150
Suroriente	0,256	0,506	0,232	0,552	0,457	0,172
Nororiente	0,157	0,270	0,156	0,465	0,274	0,054
TOTAL	0,181	0,468	0,216	0,548	0,380	0,113

	Ser violentado por policías	Ser discriminado	Ser atropellado	Ser atropellado por ciclista	Ver incendios Derrumbes	Ver Borrachos
Sur poniente	0,054	0,092	0,039	0,060	0,268	0,674
Norponiente	0,088	0,126	0,044	0,066	0,541	0,825
Suroriente	0,049	0,104	0,043	0,098	0,451	0,732
Nororiente	0,065	0,075	0,054	0,077	0,306	0,763
TOTAL	0,064	0,099	0,045	0,074	0,390	0,749

Fuente: SURPLAN, 2014

RECUADRO
LA SATISFACCION RESIDENCIAL DEL NUEVO RESIDENTE SE PREDICE FUNDAMENTALMENTE POR LA PERCEPCION DE SEGURIDAD EN EL ESPACIO PUBLICO Y PREVENIR DETERIORO
<p><i>Para responder de forma directa que explica o predice en términos estadísticos a la satisfacción residencial (vivienda, entorno, vecinos) se aplicó la técnica regresión lineal múltiple mediante el uso del software SPSS v. 17, mediante la cual se busca determinar las variables dependientes más importantes en la explicación del índice de satisfacción residencial en función de un modelo que ingreso las variables siguientes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Edad en años cumplidos, del encuestado - Año de llegada a la comuna de Santiago - Ingreso Monetario del hogar - Índice de Percepción de la consolidación barrial - Índice de victimización en el espacio público <p><i>La regresión aplicando el método Forward como Stepwise excluyo la edad del encuestado y el año de llegada a la comuna y muestra que se alcanza casi el 80% de explicación de la varianza de la variable dependiente. La regresión indica entonces que las variables que mejor explican el índice de satisfacción residencial es la victimización en el espacio público junto con la evolución barrial controlada por grupo de ingreso monetario. (Tabla en Anexo A.16)</i></p>

4.5.3 Dotación y Mejora de Espacios Públicos

La Gestión de Inversión en Obras de Ampliación, mantención y consolidación de Espacios Públicos con objetivo de nivelar estándares desiguales de barrios de la comuna mezcla la necesidad de paliar impactos del repoblamiento nuevos y atender déficits históricos de la zona sur que sigue perdiendo población.

En la entrevista a la Directora SECPLAN esta destaco los impactos percibidos del repoblamiento relacionados al aumento de diferencias de a estándar y dinámicas de barrios de la comuna, que de hecho se ha manifestado en segmentaciones nuevas de las zonas de planificación. Esta desigualdad se potencia en una comuna donde el repoblamiento de residentes se cruza de forma muy estrecha con el uso de la comuna por estudiantes y trabajadores, y por una población flotante cercana a dos millones de personas según EOD 2006 como asimismo por el rejuvenecimiento de la demanda de servicios que demanda por jardines infantiles, servicios de día, programas sociales asociados a deportes y vida sana junto con que la demanda de mantención de espacios comunes, jardines y alumbrado ha crecido exponencialmente sin crecimiento de la organización de vecinos

Repoblamiento es un fenómeno que tiene facetas diferentes según se controla como aumento de viviendas o como aumento de población internamente, existiendo zonas al sur que históricamente tenían deterioros y déficits de espacios públicos con mayor deterioro además, y que resulta puede

estimarse siguieron perdiendo población entre el 2002-2011 pese a la llegada de viviendas. Ello es diferente de zonas de mucha construcción y modernización pero con congestión y externalidades.

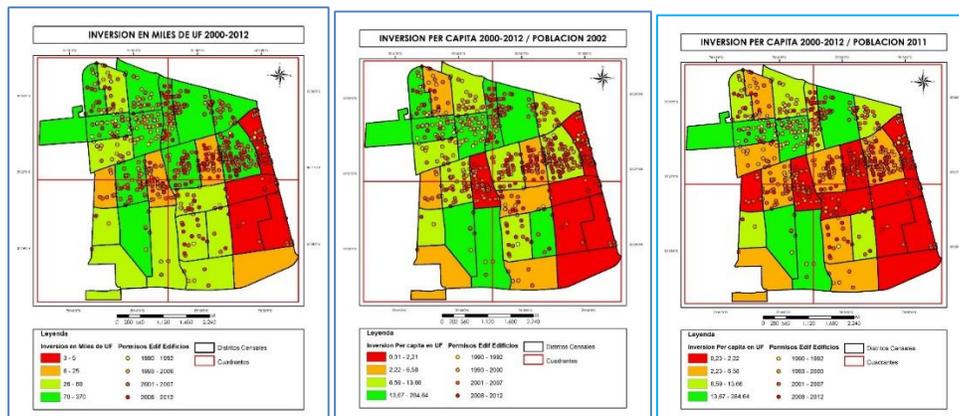
Los mapas del capítulo descriptivo del repoblamiento de este informe son claros en mostrar estimaciones de pérdidas de población en ciertas zonas de la comuna 2002-2011, los que mirados desde la óptica de la calidad del índice de infraestructura desarrollado por el director de este estudio para el grupo de política pública de la CCHC coincide con zonas de dotación baja y media bajas. A su vez los puntos de edificios en altura han seguido zonas de mejor dotación sin aportar a cambio del incremento de densidades de viviendas por manzanas. (Véase Anexo A.17)

En las siguientes páginas se presentan mapas de Inversión Total Municipal por Distritos de la comuna en términos absolutos y relativos según datos facilitados por Catastro DOM a partir del trabajo de tesis PUC de Alex Paulsen (2013) Normativa Patrimonial y Desarrollo Inmobiliario en Santiago Poniente 2000-2012, Instituto de Geografía, PUC. La inversión urbana cubre mejoramiento de paseos peatonales, de pavimentos, Alumbrado público, Mejoramiento de Viviendas y cités, Mejoramiento de Parques y plazas, fachadas, seguridad, mobiliarios. En términos absolutos se muestra desigualdad de inversión con sesgos a favor del nor oriente y cuadrantes muy postergados en el lapso 2000-2008. En el período 2009-2012 aumenta la inversión global hacia el nor poniente y club hípico, lo que se ve en el alza de zonas verdes en mapas más adelante, pero persisten varios distritos rezagados lo que muestra desigualdad de inversión en perjuicio zonas más deterioradas y sesgos a favor de zonas impactadas por sector inmobiliario privado.-

Se acompañan índices de inversión por habitante usando como denominador la población censal 2002 o una estimación de población 2011 y por ambos observamos que la desigualdad per cápita es más grave aún (ver zonas rojas). Ello en desmedro muy claro del Sur Oriente. Se hace evidente la demanda de un plan de inversiones de largo aliento orientado no solo por los resultados de fondos concursados sino por el objetivo de definir y cumplir un estándar urbano común mínimo e inducir niveles de inversión por habitantes o por viviendas.

Cuadro 78

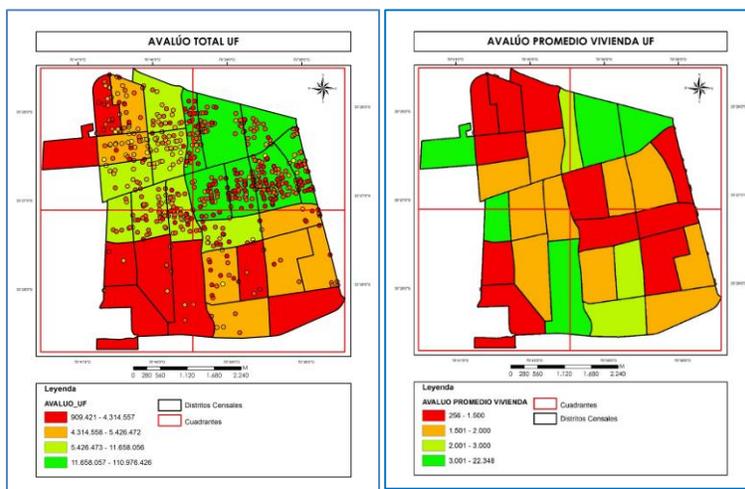
Inversión Municipal por distritos Global y Por Habitante bajo dos escenarios de población



Fuente: elaboración propia con datos en Paulsen (2013)

El procesamiento y mapeo de los datos de avalúo de bienes inmuebles por el SII es un proxy del valor y estándar urbano de los distritos que puede expresarse tanto en términos nominales de sumatoria del avalúo total UF como en términos de Avalúo Promedio por Viviendas 2011 del pre censo, que si bien suma el valor fiscal de predios de distinto uso al dividirlo por el número de viviendas genera un índice per cápita por distrito. Ambos mapas corroboran que, transcurrida la primera época de repoblamiento, existe gran desigualdad y varianza del valor urbano de los barrios que las pautas geográficas del repoblamiento acentúan y asimismo la geografía de la inversión municipal del período 2009-2012 muestra signos hacia zonas de mayor valor.

Cuadro 79



Fuente: SURPLAN, 2014 con base en DOM

CAPITULO 5. Formulación de Propuestas de Futuro

El estudio culmina con propuestas de mejora a los instrumentos de gestión pública asociados al desarrollo inmobiliario residencial: Iniciativas Legales necesarias de gestionar ante gobierno; Modificaciones al Diseño de Subsidios para vivienda; Mecanismos de Incentivos a agentes de desarrollo; Mecanismos y modelos de combinación de instrumentos de planificación, inversión y gestión y Otras Propuestas (Desarrollo Institucional, Modelos de Planificación).

5.1 Tres Principios de un Nuevo Concepto de Repoblamiento

En primer lugar se propone un giro del concepto de repoblamiento a conceptos de diversidad tipológica residencial; retomar liderazgo y rol metropolitano y poner al centro calidad de vida.

Principio de Diversidad tipológica:

La oferta inmobiliaria 1990-2008 ha creado un imaginario que Santiago y su repoblamiento son Edificios de altura, eclipsando una diversidad urbana y habitacional amplia. La mirada del Repoblamiento futuro requiere un diagnóstico y propuestas integral de cara a sus diferentes facetas: localización de edificios de Altura creciente, con impactos a mitigar; Movilidad habitacional y mercado de arriendo instalada en edificios y también en el parque de vivienda pre existente, muchas veces en casas patrimoniales; La atracción de visitantes o poblaciones flotantes, que se generado como efectos de la nueva geografía humana y económica de barrios revitalizados y del cambio de estructura urbana; Los procesos de mejoramiento/ deterioro, consolidación/congestión de los espacios públicos e inmuebles en un mapa de barrios patrimoniales, residenciales y comerciales.

Principio de Liderazgo Metropolitano en una nueva estructura urbana

Santiago Centro es el eje de una urbe en cambio estructural desde anillos concéntricos a una urbe axial y debe visualizar que es parte del anillo peri central e involucrarse en el repoblamiento con alcance metropolitano. Esto supone mirar con óptica intercomunal la oferta y demanda habitacional y gestar una visión compartida frente al cuadro que combina presión inmobiliaria privada, ausencia de oferta Vivienda Social, concentración del allegamiento y zonas industriales congeladas como asimismo marcar fronteras compartidas de deterioro urbanístico con potencial desarrollo desaprovechado para objetivos metropolitanos de bienes públicos. Santiago debe mirar su futuro más allá de sus límites administrativos y construir una visión orgánica para este eje donde se suman comunas sin visiones urbanas definidas, necesitadas de recursos propios, y donde la conectividad privilegiada cohabita con deterioro. Ello supone una visión de futuro del centro que incluya al peri centro de su entorno lo que hará más viables sus pretensiones locales de retener población y mejorar Barrios Obreros. El plan de ciclovías sumando comunas centrales y pericentrales es un ejemplo a expandir y buscar representar.

Principio de Calidad de Vida en el centro:

La calidad de vida a futuro según la Encuesta SURPLAN a Nuevos Residentes se imagina en la forma de Edificios Hasta 10 Pisos Preferentemente y Vecindarios con mayor presencia de grupos Familiares y Tercera Edad respecto a una inercia de grandes edificios y arrendatarios activos solos. Esto significa regular los impactos urbanos y de espacios públicos de todo proyecto de alturas mayores y generar incentivos especiales a la retención de familias, atraer nuevas familias y dar cabida a las personas Mayores. Calidad de Vida en el Hábitat implica asegurar una mixtura social y de edades que asegure la vitalidad de Santiago Centro disipando riesgos de alejamiento de grupos familiares; asimismo valorar el patrimonio cultural como catalizador de desarrollo y motor de bienestar y resguardar la identidad de los barrios integrando mejoras del espacio público con rehabilitación de viviendas y fomento de actividades económicas locales sostenibles.

5.2 Propuestas de Políticas en cuatro ejes

1. CAMBIOS A INTRODUCIR EN LA OFERTA INMOBILIARIA
2. RECUPERACIÓN DE BARRIOS DETERIORADOS E INMUEBLES PATRIMONIALES
3. CINCO SUBSIDIOS HABITACIONALES QUE REQUIERE ESTA NUEVA FASE
4. OTRAS ACCIONES INSTITUCIONALES ESTRATEGICAS

EJE 1. CAMBIAR OFERTA E INCIDIR EN PRODUCTO INMOBILIARIO

Propuesta 1.1 En su actual estado de maduración la oferta inmobiliaria de Departamentos en Altura en Santiago Centro no requiere de mayores incentivos a la cantidad como fue la situación de los 90. En cambio, es necesario lograr modificaciones en las características de la oferta que mejoren impacto urbano y calidad de vida usuarios:

- a) lograr que se articule con el entorno y se refiere a aportes para espacios y equipamientos del área de influencia o barrio;
- b) favorecer la oferta para familias y reducir la proporción de departamentos de un ambiente.
- c) Rescatar el rol proactivo jugado por la CORDESAN y la articulación de las diferentes áreas del municipio tras una estrategia común ya no para estimular un mercado ausente sino que orientarlo segmentadamente por barrios y tipologías, y actuar sobre la vivienda existente, por lo que los instrumentos deben ser más amplios que el Subsidio de Renovación Urbana.
- d) Enfocar medidas normativas hacia aspectos que mejoran el entorno de los proyectos o mitigan externalidades. Se trata de disposiciones voluntarias y optativas en Planes Reguladores Comunales vigentes que pretenden ser incentivos normativos a los proyectos que opten por mejoras en el espacio público, creando conexiones entre vías públicas de libre acceso, entre otras (incrementos de coeficientes de construcción, ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas y densidades máximas).

- e) Modificaciones normativas que favorezcan alta densidad en altura media ocupando manzanas completas o porciones significativas de éstas. Se busca Evitar fragmentación de manzanas / favorecer tamaño de proyectos sin afectar alturas.

Propuesta 1. 2. Introducir cambios a la Oferta Inmobiliaria supone monitorear el parque de departamentos nuevos destinados a otros usos con los objetivos de eliminar molestias y mejorar condiciones de seguridad de vecinos (riesgo incendio por carga combustible, delitos); explorar posibilidad de regularizar usos sumando unidades para el arriendo al ofrecer una demanda cautiva y solvente (subsidio de arriendo). La fiscalización al uso debiera identificar concentraciones de departamentos de uso no habitacional y arriendo depreciado en zonas de alto valor de suelo por medio de catastros. Con esa base se debiera diseñar un programa de compra de Departamentos para gestión municipal (posible de asignar en comodato o arriendo a Allegados de la Comuna o a Propietarios Tercera Edad que cedan su vivienda a descendientes). Un proyecto piloto de 500 unidades permitiría cubrir un 10% del déficit habitacional estimado por allegamiento.

Propuesta 1.3. Promover Proyectos de Pequeña Escala se trata de estimular la generación de proyectos de tamaño menor, en terrenos pequeños, a desarrollar por empresas de menor tamaño: pequeños conjuntos de viviendas de 2 o 3 pisos en terrenos de 1.500 m² o menos, en pequeños condominios. ¿Por qué? Permite el desarrollo de nueva vivienda de tamaño familiar con bajo impacto sobre el entorno, en tipologías fáciles de compatibilizar con barrios consolidados y zonas protegidas. Existen casos excepcionales en la comuna (ver www.ceinmobiliaria.cl)

EJE 2. RECUPERAR BARRIOS E INMUEBLES DETERIORADOS

Propuesta 2.1 Santiago debe diseñar un Plan Especial intervención en barrios orientado a

- Mejoramiento integral de barrios patrimoniales.
- Generar unidades arriendo saneadas y en estándar
- Plan de rehabilitación requiere levantamiento físico, social y legal de TODOS los inmuebles en Zonas Definidas y sumar Propietarios para asegurar demanda solvente
- Difundir impacto como fuente de ingresos a propietarios y prevenir/desmotivar alquiler de recintos deteriorados
- Intervenir espacio público/equipamiento dando señal de cambios
- Validar modelo operativo para reparaciones con financiamiento compartido con propietarios y Compromiso de arriendos predefinidos.
- Prevenir riegos de incendios y otros.

Una política de este tipo requiere segmentar los barrios en cuatro cuadrantes según el cruce del estado y dinámica de inmuebles y espacios públicos en zonas regulares y otras que concentran inmuebles patrimoniales para definir proyectos adecuados a contextos y donde los proyectos sean integrales en mejorar inmuebles y espacios del entorno cuando haya cruce de ambas carencias y específicos en una u otra línea cuando domine una u otra faceta. Ver esquema siguiente:

TIPOLOGIA SEGÚN INMUEBLE/ENTORNO	ENTORNO DETERIORADO/ BAJO ESTANDAR	ENTORNO CONSERVADO/ SOBRE ESTANDAR
CONCENTRACION DE INMUEBLES –ZONAS PATRIMONIALES	(I) ALTA PRIORIDAD PROGRAMA INTEGRADO INMUEBLE-ENTORNO	(II) ALTA PRIORIDAD PROGRAMA PUESTA EN VALOR INMUEBLES
REGULARES	(III) ALTA PRIORIDAD PROGRAMA ENTORNO	(IV) SIN DEMANDA

Fuente: Editor

Propuesta 2.3 Programa de reparaciones eléctricas patrimoniales destinado a diseñar un plan de reparación o reemplazo de instalaciones eléctricas deficitarias, complementario al Plan de Mejoramiento de Viviendas, para minimizar los riesgos de incendio y consecuente pérdida del patrimonio edificado en áreas patrimoniales de Valparaíso.

Propuesta 2.4: Planos Seccionales en Áreas de Valor Patrimonial orientados por objetivos de protección patrimonial y reducir la incertidumbre y el “costos de transacción” de actuar en Zonas Típicas o ZCH que no tienen definidas condiciones de intervención. Se deben diseñar dos tipos de instrumentos: i) con características arquitectónicas; ii) Morfológicas Urbanas.

EJE III. NUEVA GENERACION DE SUBSIDIOS HABITACIONALES

Propuesta 3.1 Nuevo Subsidio de Renovación Urbana, buscando:

- Resguardar Efecto Repoblamiento Zonas Equipadas que busca SRU (hasta hoy pueden aumentar hogares pero no Población Residente)
- Potenciar localización familias con niños en edad escolar en comuna con buenos colegios
- Disminuir efecto deterioro/desarraigo Arrendatario de Transito.
- Restringir su aplicación sólo a viviendas de 2 y más dormitorios. Moderar desvío hacia residentes individuales solo en casos de retención de tercera edad que cede vivienda
- Privilegiar localización en áreas de desarrollo prioritario de Zonas metropolitanas que tengan infraestructura ociosa y que establezca el municipio
- Mantener aplicación del SRU en viviendas de hasta 2.000 UF, y hasta 2.500 UF cuando el grupo familiar sea de 4 y más integrantes y/o cuando sean áreas prioritarias

Propuesta 3. 2. Crear Subsidio de recuperación de inmuebles

Proponer creación de Subsidio al MINVU, a administrar por el municipio, destinado a Rehabilitación de inmuebles deteriorados de dos rasgos A) De interés patrimonial y B) inmuebles de bajo estándar subdivididos –o posibles de subdividir- para arriendo. Se subsidia la recuperación del inmueble (y por lo tanto al propietario) usando un monto variable en función de un presupuesto de obras, con tope a precisar, en principio 200 UF por unidad de vivienda resultante. El inmueble puede contemplar otros usos además del residencial, en una proporción menor y aplicar inmuebles priorizados de áreas de intervención definidas por el municipio contra un plan de gestión del inmueble, que establezca los usos, las acciones de mantenimiento y su financiamiento, para asegurar la sostenibilidad de la inversión. Se acuerda un compromiso contractual del propietario con el plan de gestión y con mantener un valor de alquiler a un monto compatible con un subsidio de arriendo, durante un período que dependerá del monto de la inversión pública.

Variación del subsidio de recuperación de inmuebles para los que pertenecen a un área de desarrollo prioritario y no serán objeto de una rehabilitación integral pero presentan riesgo de incendio por obsolescencia y/o sobrecarga de instalaciones eléctricas.

Propuesta 3.3: Gestionar y Validar Subsidio al Arriendo

Se propone un subsidio a residentes de áreas centrales de escasos recursos a los que el alto valor del suelo impide acceder en propiedad a una vivienda, en primer lugar orientado a arrendatarios en inmuebles recuperados o en stock Reutilizable y que se valorice en el tiempo (1000-2000 Unidades serían de alta rentabilidad de inversión municipal y un costo factible). Se recomienda que las nuevas viviendas para familias de escasos recursos construidas con recursos principalmente públicos no sean entregadas en propiedad sino en arriendo bajo la modalidad señalada más arriba, quedando los departamentos bajo el dominio de la corporación municipal. Ello supone que el municipio pueda comprar viviendas deshabitadas y destinadas a usos no habitacionales que se estima suman gran cantidad en la comuna y pueda movilizar ese stock con subsidio al arriendo. Un proyecto piloto de 500 unidades cubriría 10% Allogamiento y sería una bolsa revolvente.

Propuesta 3.4 Generar Vivienda para la Tercera Edad en centros Metropolitanas

Se trata de recuperar la Oferta de Vivienda para Tercera Edad en comunas equipadas con adultos mayores de quintiles 1 al sin vivienda o ceden su vivienda a descendientes con problemas de carencia de vivienda. Se propone un programa que ofrezca viviendas uni o bi personales en conjuntos de altura media financiados por medio del Subsidio del DS62 bajo modalidad de comodato y asignación directa por medio de autoridad. El Primer piso podrá dedicarse a funciones de equipamiento poli funcional por ejemplo puestos de atención de público SENAMA y controles de salud y/o clases de gimnasia. El DS 62 permite financiar la construcción de Proyectos de viviendas en terrenos públicos licitando obras (se encuentra legalmente vigente y pueden identificarse recursos para su ejecución con Decreto MINHAC). Hay que aclarar que la Vivienda SERVIU fue reemplazada por el Fondo Solidario de Vivienda, y antes del 2003 permitía la aplicación por reserva

ministerial de un 5% del presupuesto en soluciones asignadas directamente. Su problema era la administración del comodato por SERVIU, debilidad que cambia si administra un municipio.

EJE IV. OTRAS PROPUESTAS INSTITUCIONALES

Propuesta 4. 1. Repoblamiento 2.0 como alianza con Gobierno Central e Inter comuna

El Repoblamiento 1.0 tuvo la capacidad de proyectar una clara imagen que logró el apoyo de autoridades de gobierno. El repoblamiento 2.0 igualmente requiere convocar la adhesión del gobierno central con una imagen convocante sobre el futuro de Santiago Centro con 4 o 5 barrios con su carta de navegación y ofrecer una visión estructural de desarrollo intercomunal.

Propuesta 4.2. Repoblamiento y Responsabilidad Urbana Privada. El desarrollo de zonas congestionadas por empresas privadas requiere movilizar a esas instituciones privadas de la comuna o para apadrinar un barrio y comprometerse con su desarrollo. Solicitar aportes de las inmobiliarias donde reinvierten utilidades las universidades privadas a fondos de mantención de espacios públicos de su área de influencia.

Propuesta 4.3. Desarrollo de Mecanismos de planificación e inversión Integrada.

Con el Sistema de Información desarrollado en este estudio se propone el desarrollo de un observatorio aplicado a segmentar unidades territoriales como zonas de planificación municipal en que se construyan visiones de futuro y metas municipales de obras atendiendo Grado de Cumplimiento de Estándar de Equipamiento Mínimo Comunal, Estado Conservación Espacios Públicos, Dinámica de Repoblamiento y Dinámica de valorización Inmuebles. Una tarea sería evaluar brechas de inversión por barrios respecto a un estándar mínimo y elaborar un plan de inversión que oriente hacia nivelación de espacio público que Santiago debe ser la primera comuna en declarar (compromiso de la PNDU y recomendación OCDE).

Este estudio en su evaluación del repoblamiento y sus impactos visualizó una cartera de proyectos de inversión emblemáticos a priorizar por su efecto Satisfacción: a saber, Programa de Inversiones en Iluminación y circulaciones en áreas de influencia de Consultorios, Jardines Infantiles, Escuelas y Liceos Públicos con rezagos de Inversión en Espacio público; Programa Piloto de Seguridad Ciudadana integrando Gestión Comunitaria con Gestión de Vigilancia; Centros Comunitarios de Acogida Nocturna de Homeless y erradicación zonas dormitorio de indigentes y drogadictos; programa de Descongestión de Salas de Espera de Consultorios; y reforzamiento oferta deportiva colectiva en sub centros existentes en grandes parques.

BIBLIOGRAFIA

Arriagada, Camilo (2009), "Segregación Residencial en tiempos de Ciudades Globales: Estudio comparado de las áreas metropolitanas de Chile y Canadá", Capítulo Libro Proyecto Anillos, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica

Arriagada, Camilo (2009) "THE ROLE OF THE LAND MARKETS IN PATTERNS OF SOCIO SPATIAL DIFFERENTIATION: SANTIAGO DE CHILE 1992-2002-2008, RISK HABITAT MEGACITY RESEARCH INICIATIVE, mimeo, Santiago de Chile.

Arriagada, Camilo, Juan Moreno y Enrique Cartier (2007) Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago (1991-2006), División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, Ministerio de Vivienda y Urbanismo Chile

Arriagada, Camilo y Daniela Simioni (2001) Dinámica de valorización del suelo en el Área Metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento metropolitano, Serie Medio Ambiente y Desarrollo, N° 44, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, CEPAL. www.eclac.cl

Carrasco, G. (1997) Despoblamiento, deterioro y cambio de rol. Comuna de Santiago 1930-1990. Algunos antecedentes, Revista INVI. <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/215>

Contreras, Y (2011) Elecciones y Anclajes Residenciales de los Nuevos habitantes del Centro de Santiago. La experiencia del Barrio Bellas Artes. Revista Transporte y Territorio. <http://www.rtt.filo.uba.ar/RTT00405059.pdf>

Coloma, Fernando y Gonzalo Edwards (1996) Localización de los Programas de Viviendas Básicas, Instituto de Economía Pontificia Universidad Católica, Documento de Trabajo 181.

CEPAL (2003). Congestión de tránsito, el problema y cómo enfrentarlo. Alberto Bull Compilador, Santiago de Chile, Diciembre 2003.

INE (2013). Anuario Parque de Vehículos en Circulación, Santiago de Chile.

Dannemann R y VV.AA (2005) Espacio Habitacional Colectivo y Mejoramiento en Dos Cités de Santiago, Chile, Revista INVI. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25805310>

Hidalgo, R (2010) Los centros históricos y el desarrollo Inmobiliario: Las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. Revista Scripta nova. http://www.erevistas.csic.es/ficha_articulo.php?url=oai:raco.cat:article/200445&oai_iden=oai_revista283

NEM; CCHS; Estudios Urbanos UC (2012) ICVU INDICADOR DE CALIDAD DE VIDA URBANA MAYO 2012 RESULTADOS 2002 - 2012. (Actualización 2013-2014)

Necochea, A. ; Icaza, A. (1990) Una estrategia democrática de renovación urbana residencial El caso de la Comuna de Santiago, Revista EURE. <http://www.eure.cl/numero/una-estrategia-democratica-de-renovacion-urbana-residencial-el-caso-de-la-comuna-de-santiago/>

PUC/SECTRA (2001) Encuesta de Origen y Destino 2001, Departamento de Ingeniería de Transporte Pontificia Universidad Católica / Ministerio de Transporte, Santiago de Chile.

Trivelli, Pablo (varios años) Boletín del Mercado de Suelo del AMGS, Ivo Trimestre

Rodríguez, J (2008). Dinámica sociodemográfica metropolitana y segregación residencial: ¿qué aporta la CASEN 2006? Revista de Geografía Norte Grande. http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022008000300005&script=sci_arttext

Sahady, A. Gallardo, F. (2004) Centros Históricos: El auténtico ADN de las ciudades, Revista INVI. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/64>

Universidad Diego Portales (2013) Santiago cómo vamos Primera Encuesta ciudadana percepción a la Gestión y calidad de vida en Santiago 2013. AVINA y ONG CIUDAD VIVA