

TÍTULO: APORTE DE LA NORMATIVA ESPECIAL DE PREDIOS EXISTENTES RESIDUALES DE DENSIFICACIÓN A LA CONSOLIDACIÓN DEL TEJIDO URBANO.

EJE TEMÁTICO: CIUDAD, TERRITORIO Y PAISAJE. GESTIÓN.

M. Eugenia Pallarés Torres., mpallare@uchilefau.cl; Jing Chang Lou., jchang@uchile.cl; Mirtha Pallarés Torres., mipallar@uchile.cl

Departamento de Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Portugal
84 – CP 8331051, 56-2-29783001 - 3027

Resumen:

La densificación urbana es consecuencia de la necesidad de organizar el crecimiento y optimizar el uso de los recursos, promueve la democratización en el acceso a los bienes y servicios que ofrecen las centralidades y las mejores dotaciones. La instalación de las políticas densificadoras ocurren gradualmente, generando transformaciones que afectan a la morfología de la ciudad y provocan cambios generalmente rechazados por los habitantes originales, que los perciben como una agresión que afecta el hábitat que intentan conservar, circunstancia que suele incrementarse debido a la percepción de pérdida de privacidad que produce la edificación en altura y el aumento poblacional intensificado por el uso del equipamiento.

Esta situación evidencia que las decisiones destinadas a fortalecer las estructuras urbanas deben observar las singularidades, porque independiente de que ser originario de una determinada zona no condiciona exclusividad en el beneficio de los atributos que ofrece, la habitualidad en el acceso a ellos se percibe como un derecho al que difícilmente se está dispuesto a renunciar, por lo que las decisiones de densificación deben no solo intentar resolver la inequidad en la disponibilidad de atributos urbanos sino que necesariamente deben incluir oportunidades para los que sostuvieron y contribuyeron a instalar los territorios.

Palabras Claves:

TERRENOS ISLA – PREDIOS RESIDUALES – MITIGACIÓN DE LA DENSIFICACIÓN – RECONSTRUCCIÓN DEL TEJIDO URBANO.

Antecedentes:

La investigación estuvo destinada a identificar y evaluar el impacto y las oportunidades que ofrece la normativa de predio residual de edificación incorporada al Plan Regulador¹ de la Comuna de Las Condes en el año 2003 para mitigar las consecuencias de la densificación, que en lo fundamental permiten desarrollar oportunidades de edificación y ocupación en los predios con superficie inferior a la mínima exigida y que no tienen opción de fusión, debido a que los entornos inmediatos han sido densificados.

Aparentemente y en opinión de algunos, la inclusión de esta normativa fue una acción compensatoria destinada a resguardar los intereses de los habitantes de la Comuna que vieron afectado su patrimonio debido a transformaciones urbanas que cambiaron las condiciones de ocupación y generaron expulsión, circunstancia que siendo particularmente efectiva, el impacto que provocan fundamentalmente alteran la conformación del tejido urbano debido a que incrementan la ocupación y modifican el perfil urbano al cambiar las

¹ La Ley General de Urbanismo y Construcción define al Plan Regulador como el instrumento de planificación urbana de nivel comunal. El Artículo 41 señala: es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

alturas y el tamaño de las edificaciones, situación conocida y esperada que genera las llamadas “casas islas”, fenómeno mundial, escasamente abordado y habitualmente obviado pretendiendo que el tiempo, el agotamiento o las instancias legales persuasivas o definitivamente punitivas resuelvan lo que el planificador no previó y que no es otra cosa que la oportunidad para que los usuarios originales puedan participar de las decisiones de cambio que ocurren a consecuencia de la densificación.

Frecuentemente los desaciertos de los procesos de densificación urbana se ejemplifican con la imagen de las casas islas: situaciones urbanas en que se evidencian casos emblemáticos del rechazo a la densificación ocurridos en distintos lugares del mundo que incluso han servido como argumento para historias cinematográficas (Figura N°3) o caricaturas que intentan desacreditar procesos (Figura N°2), suelen transversalizar el tema e instalarlo en el dominio popular, debido a que probablemente el impacto que provoca la incomprensión del deseo de algunos de conservar sus condiciones originales, románticamente conecta a los individuos con las injusticias que lo han afectado, por lo que producen empatía e incluso generan reacciones de rechazo respecto del bienestar del que disfrutaban o al que aspiran: mejores conectividades, acceso a diversidad de equipamiento, ahorro en los tiempos de desplazamientos y disponibilidad de oportunidades de interacción y encuentro son atributos que la densificación promueve y que en la medida en que hayan sido instalados a través de un proceso participativo e inclusivo que haya convocado a todos los sectores ciudadanos, reconociendo particularidades y sensibilidades, considerando alternativas e incorporando estímulos que promueven el respeto por la diversidad, la identidad y la mixtura urbana.



Figura N°1: Casa que permanece en la mitad de una Avenida en la ciudad de Nanning en Guanxi en el sur de China. 13/04/2015
<http://www.latercera.com/>



Figura N° 2: Casa de Edith Macefield en la ciudad de Seattle que inspiró la película “Up”
<http://www.europapress.es/desconecta/curiosity/noticia-casa-inspiro-pelicula-up-existe-20140331140759.html>

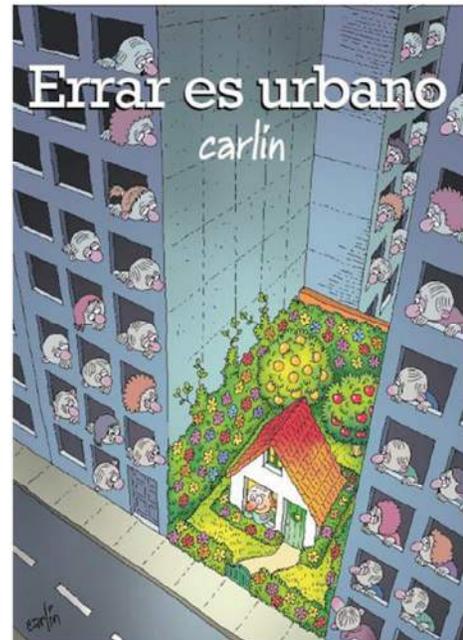


Figura N°3: Portada del libro “Error es Urbano” del autor Carlos Tovar “Carlín” editado por Ediciones Contracultura en el año 2012 en Perú.

El libro presenta una selección de dibujos y caricaturas realizadas en el tiempo por el autor acerca de los procesos del urbanismo, la ciudad, la inseguridad ciudadana, el transporte y el medio ambiente

En la historia de la ciudad de Santiago han habido diversos casos de rechazo a modificaciones asociadas a la vialidad, la densificación y la instalación de equipamientos, han sido situaciones en que la comunidad se ha organizado y apelando a los resguardos jurídicos, normativos, técnicos y fundamentalmente mediáticos han logrado incorporar matices que por sobre la aplicación del respectivo plan, han considerado mitigaciones que compensan a los afectados por el cambio de las condiciones originales. Experiencia que probablemente se consideró para la dictación de la norma especial de los predios residuales de densificación.

Al observar las ciudades que abordaron la densificación a fines del siglo XIX y comienzos del XX se comprueba que fue el tiempo el que permitió que los cambios propuestos fueran aceptados y asumidos, fundamentalmente porque pareciera que los procesos de acomodación respecto del entorno y las opciones de particularización son las que en definitiva permiten que se generen las costuras urbanas que integran opciones distintas a través del uso o de la morfología, que asumiendo condiciones de excepción se integra desde la diferenciación. Argumentos y expectativas que se consideraron en la instalación del instrumento de planificación de la Comuna de Las Condes, que castigó con rebaja en la superficie construible a las fusiones que provocaran terrenos residuales o “islas” y estableció una normativa especial para los predios que quedaran en esa condición² a fin de que pudieran generar construcciones con características que las hacen diferentes y por consiguiente factibles de acoger distintas sensibilidades, lo que probablemente debido a la condición de exclusividad contribuiría a una mayor valoración.

Como suele ocurrir con la aplicación de las distintas normativas, la medida del efecto que provocan suele ser conocido localmente y traspasar fronteras solo en situaciones límites, por lo que las posibilidades de replicación o mejoramiento no son habituales lo que retrasa las opciones de democratización del acceso a los atributos que las ciudades reportan y que la densificación promueve. Argumento que se consideró en la formulación del estudio destinado a identificar y evaluar la inclusión de la normativa especial de predios residuales por densificación en el instrumento de planificación de la Comuna de Las Condes en la ciudad de Santiago de Chile.

Objetivo y Metodología:

El objetivo general del estudio fue: Identificar y caracterizar las oportunidades de desarrollo inmobiliario que ofrece la normativa del plan regulador de la Comuna de Las Condes, respecto de las condicionantes de edificación permitidas en terrenos factibles de acoger a la definición de “predio existente residual de densificación”, que se desglosa en los siguientes objetivos específicos:

- Catastrar los predios que normativamente presentan la condición de predios residuales.
- Identificar tipologías de predios en función de la localización, la superficie y el uso o los usos factibles de abordar en consideración a la normativa.
- Detectar las oportunidades de desarrollo inmobiliario factibles de ejecutar en cada tipología.
- Proponer alternativas de diseño de proyecto de inversión destinado a desarrollar los predios residuales detectados por tipología.

Metodológicamente el estudio se abordó desde la instalación sobre el territorio de la normativa establecida en el artículo 38 inciso cuarto, quinto sexto y séptimo de la Ordenanza del Plan Regulador de la Comuna de Las Condes, para lo cual se identificaron las áreas y usando una aplicación de información geográfica se localizaron sobre la planimetría las zonas afectadas, para posteriormente ser catastradas. El catastro se organizó en tres etapas, primero se revisó la situación del sector registrada en la Dirección de Obras de la

² Artículo 38 Inciso cuarto, quinto, sexto y séptimo, Ordenanza del Plan Regulador de la Comuna de Las Condes.

Municipalidad de Las Condes, luego se constató en terreno y posteriormente se revisó la situación fiscal y de dominio en el Servicio de Impuestos Internos y en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Con esta información se construyó una ficha por “predio existente residual de densificación”, en la que se consignó la situación actual considerando ubicación, superficie predial, dominio, uso, avalúo y tasación comercial.

Los datos obtenidos se ordenaron de acuerdo con las condiciones que presentaron, separando los que han hecho uso de la normativa y los que podrían hacerlo. Los resultados permitieron identificar las posibilidades para el desarrollo de predios existentes residuales de densificación, calculando para cada caso la productividad del predio (cálculo de cabida), además en cada caso se realizó un análisis de mercado que levantó las existencias en el entorno inmediato y como consecuencia las falencias, lo que permitió detectar potenciales oportunidades de desarrollo. Paralelamente se revisaron los casos en que se ha aplicado la normativa y la evolución de los productos generados, para conocer el comportamiento de la oferta respecto de variables como destino, productividad, rentabilidad y en los casos más antiguos plusvalía dada por la segunda o tercera venta. El enfrentamiento entre ambas situaciones permitió detectar los parámetros que fundamentaron la construcción de un listado de posibilidades de desarrollo para los predios que actualmente se encuentran en la condición y un modelo de aproximación a los potenciales casos, además de recomendaciones para una propuesta de ajustes a la normativa destinada a evitar la generación de casos aparentemente sin posibilidad de desarrollo.

Resultados del estudio:

La definición de “predio existente residual de edificación” está contenida en la modificación N°2 del Plan Regulador de la Condes publicado en el Diario Oficial del 5 de diciembre del 2003 e indica que corresponde al predio existente o fusionado ubicado en sectores de densidad y en áreas de edificación alta o media que no cuentan con la superficie predial mínima y no son susceptible de fusión, debido a que los predios colindantes se encuentran densificados, en la misma modificación se establecieron condiciones especiales de edificación que conservando la densidad, aumentan los parámetros de constructibilidad, condicionan la altura en longitud y número de pisos, disminuyen distanciamiento respecto de antejardín y medianeros, y para determinados usos liberan la exigencia de estacionamientos. Son medidas tendientes a favorecer el desarrollo de los predios que a consecuencia de la aplicación de las condiciones de densificación quedaron fuera del trazado y que pareció necesario recuperar, fundamentalmente porque el tejido urbano se construye en la diversidad y porque siempre es posible identificar necesidades no cubiertas factibles de acoger en las distintas estructuras disponibles.

El área de aplicación de la normativa correspondió a los sectores de edificación alta y media (EAa+ca, EAa+cm, EAa1, EAa2, EAa4, EAm1, EAm1', EAm2, EAm4) con usos de suelo vivienda, equipamientos e instalaciones de baja y media intensidad (UV0, UV1, UV2, UV3), además uso comercial para instituciones metropolitanas (UC1, UC2). Zonas en que el coeficiente de constructibilidad exigido varía entre 1.0 y 4.0, la superficie predial mínima entre 800 y 2.500 m², la altura máxima entre 14 y 52.5 metros y la densidad desde 90 viviendas por hectárea. El área de aplicación considera aproximadamente el 20% del territorio comunal urbano y se localiza en el área de influencia de los principales ejes viales. La normativa consideró dos escenarios: en el primero de ellos para todos los usos de suelo se respeta la densidad del área, se fija constructibilidad 2.0, cinco pisos y 17.50 metros de altura, rasante 70°, 4.00 metros de distancia a medianeros y 5.00 metros mínimo para antejardín; la segunda opción corresponde solo a las zonas de uso comercial y disminuye la altura a 10.50 metros y tres pisos, para la distancia respecto de lo medianeros se refiere a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, y establece como excepción para las zonas de edificación continua libertad de aplicación.

Cabe señalar que la Comuna de Las Condes es una de las más deseadas para habitar de la ciudad de Santiago, lo que probablemente obedece a la valoración que la población hace de los atributos de un sector nacido administrativamente en el año 1901 y que recién en 1920 inició el proceso de urbanización. Se trata de un territorio de 99.40 km² de los cuales 43.98 km² corresponden a área urbana, con una población de 205.359 habitantes y 103.794 viviendas, con 290.719 propiedades de las cuales solo 2.2% se encuentran exentas del pago de impuesto territorial³, lo que evidencia que el avalúo fiscal de un porcentaje muy inferior de viviendas de la Comuna⁴ es inferior a \$20.558.335⁵, lo que permite generar una importante recaudación que repercute en los ingresos municipales con una incidencia del 18.75%, lo que refleja la valoración del suelo y sus construcciones.

La valoración de los bienes inmuebles suele ser consecuencia de las características de las edificaciones, e incluye el valor que aporta la localización condicionada por las oportunidades que la ciudad ofrece y que responden a necesidades culturales, como la disponibilidad de equipamiento y conectividad, atributos de los que dispone la Comuna de Las Condes, que desde hace unos años la instaló entre las más valoradas por unidad de superficie, situación que también se observó en los precios de las transacciones de bienes inmuebles que en el año 2014 superaron en casi tres veces el valor promedio de ventas de la Región Metropolitana de Santiago⁶. Lo que sumado a la estimación de la demanda, explica la oposición al cambio que representa la densificación, que altera la morfología y agrega usuarios, lo que para algunos resulta agresivo y no deseado, ya que la pérdida del entorno se transforma en la mayor dificultad que al no dominarse se asume como expulsión.

La normativa especial se aplica en las zonas en que el proceso densificador se encuentra consolidado, por lo que la observación del medio resulta fundamental porque se trata de situaciones que ocurren debido a otras acciones, lo que debiera alertar a la administración del territorio que puede anticipar la ocurrencia e identificar los posibles terrenos residuales que produce la fusión de predios, pudiendo evitar conflictos urbanos que la normativa especial para predios residuales no logra superar satisfactoriamente, ya que las condiciones de edificación dificultan la reconversión o por que la superficie y la morfología de los predios permiten construir volúmenes con escasas posibilidades de ocupación, perjudicando al sostenedor del dominio que no solo es expulsado sino que también sufre una importante pérdida patrimonial, afectando además al sector a consecuencia del potencial abandono o del mal uso que provoca deterioro.

El área en que se puede aplicar la normativa corresponde a casi el 20% del área urbana y la densificación permitida se encuentra parcialmente desarrollada, preferentemente sobre los ejes viales más importantes, en sectores comerciales y en las zonas residenciales en que la superficie predial original era mayor, demostrando que la densificación dada por edificios en altura considera el interés de la demanda que prioriza la visibilización y los atributos como conectividad y dotación de equipamiento. Respecto de los desarrolladores, destacar que eligen las opciones más económicas de generación de suelo, dadas por la menor cantidad de fusiones que aseguran homogeneidad en el precio y velocidad en la gestión.

³ Sesión Ordinaria N°10, Martes 12 de noviembre 2013. Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Las Condes.

⁴ 6.384 propiedades exentas de impuesto territorial según Sesión Ordinaria N°10, Martes 12 de noviembre 2013. Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Las Condes. Corresponde a viviendas, recintos de culto, educacionales y deportivos, Solo las propiedades con uso habitacional, deportivo, educacional o de culto pueden quedar exentas del pago de impuesto territorial.

⁵ Valor al segundo semestre 2014 que equivale a US\$33.382 (para la conversión se consideró el valor del dólar de la época.

⁶ Comentario validado por el análisis de precios de transacciones de bienes inmuebles nuevos y usados obtenidos desde el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago para los años 2010 a 2014.

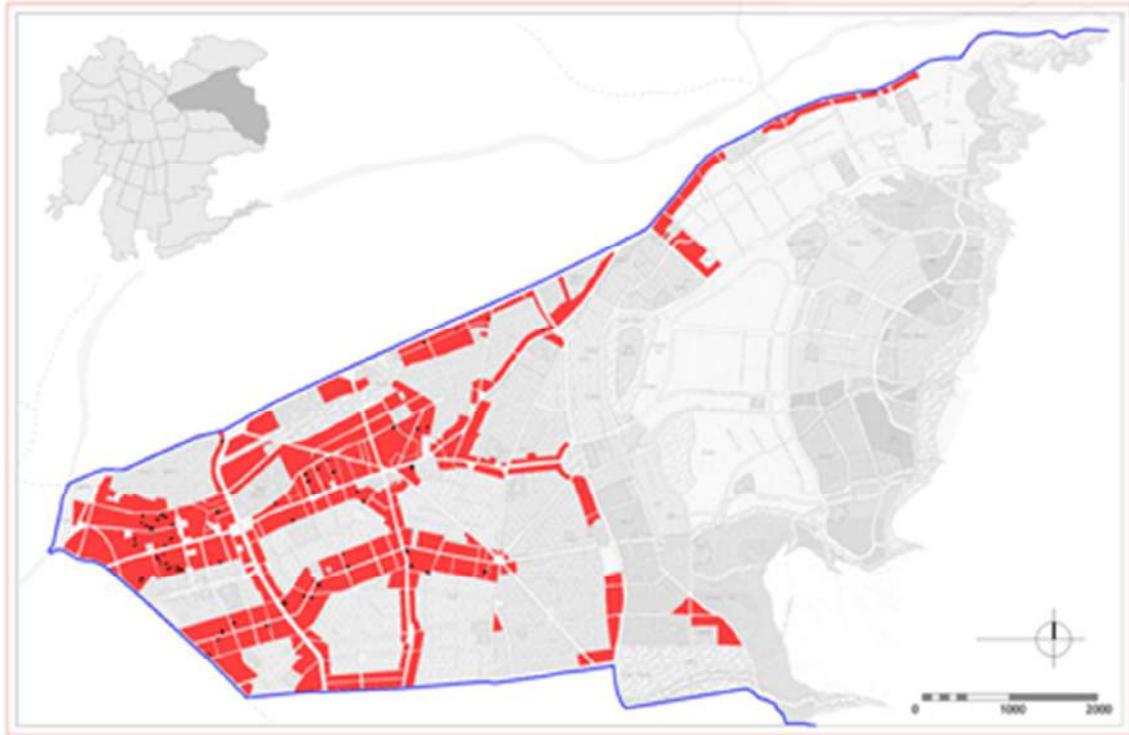


Figura N°4: Plano Regulador de la Comuna de Las Condes que incluye las zonas afectas a la normativa de predio residual pro densificación. Fuente: https://www.lascondes.cl/informacion_comunal/plan_regulador.html intervenido por los autores de la investigación.

La zona fue catastrada durante el segundo semestre del año 2014, identificándose 118 predios con superficie inferior a la mínima exigida rodeados de suelos densificados, 56 presentaron destino habitacional por lo que se entendieron como potenciales oportunidades para acoger la normativa en sus dos opciones, el resto de los predios presentaron cambio de destino con algunos casos acogidos a la normativa especial de predio existente residual de densificación y siete proyectos de obra nueva, cinco con destino vivienda. La evolución en la adopción de la normativa obedece a que la disponibilidad de predios es consecuencia del desarrollo de proyectos de densificación, proceso que inicialmente ocurrió en las zonas con destino comercial y de servicios profesionales, para luego extenderse a las zonas de destino habitacional, que es donde existe mayor resistencia a la densificación y por consiguiente es en la que se generan los predios residuales, caracterizados por edificaciones de viviendas en las que los usuarios intentan mantener las condiciones originales utilizando estrategias de amortiguación.

Desde lo ejecutado se levantaron opciones de desarrollo considerando aspectos morfológicos y comerciales a fin de establecer un modelo que permitiera orientar las decisiones futuras de aplicación y sugerir mejoras destinadas a potenciar su efecto. Los productos que acogieron la normativa consideraron mayoritariamente la opción de cambio de destino debido a que aparentemente existe mayor cantidad de oportunidades de instalación de productos y a que la generación de predios residuales inicialmente ocurrió en las zonas destinadas al uso de equipamiento. La opción de obra nueva tuvo un desarrollo más lento y se concentró fundamentalmente en los últimos años (2012-2014) con una producción del 50% de los casos.

Aparentemente la variabilidad de superficies prediales (233,90 m² y 1.337 m²) favoreció la opción de cambio de destino ya que las estructuras existentes pudieron adaptarse a nuevos usos y programas de equipamiento o servicios, validando la importancia de la identificación

del tipo de producto que mejor se adapta a las condiciones de origen, que permite generar una reconversión de espacialidades caracterizada por la búsqueda de la mejor opción. También hubo casos en que la normativa permitió consolidar administrativamente situaciones anteriores a la densificación, como es el caso del Restaurante Bali Hai, que desde hace más de treinta y cuatro años se localizó en la Avda. Cristóbal Colón en un predio de casi 800 m² que el tiempo lo transformó en predio existente residual de densificación, lo que no evitó que en consideración al posicionamiento de la marca, a la contribución que reporta al segmento que atiende e indefectiblemente a la rentabilidad financiera que reporta su uso conservara el original destino.

Las adaptaciones a nuevos usos evidenció la valoración de las arquitecturas, recogiendo en la mayoría de los casos atributos como necesidad, cercanías, vecindad y fundamentalmente comodidad, evidenciando que los individuos por sobre valores urbanísticamente transversales optan por cuestiones absolutamente circunstanciales y particulares. Los destinos más exitosos y de fácil adaptación fueron salas cunas, jardines infantiles, peluquerías, lugares de expendio de comida a domicilio y atención veterinaria consideraron como primer y fundamental atributo de diseño el tamaño del proyecto, es decir la cuantificación de demanda a la que serviría, debido a que comercialmente se sabe que no es aconsejable para efectos de precio y por consiguiente costos sobredimensionar la oferta.

Hubo casos en que la morfología y la superficie de los predios dificultó la reconversión espacial debido a que las superficies factibles de desarrollar produjeron polígonos irregulares frecuentemente no adecuados para funcionalidades tipo, por lo que se ocuparon parcialmente y para destinos exclusivos, lo que en algunos casos se superó recurriendo a la identificación e instalación del destino adecuado, que no solo se adaptó a las condiciones sino que además potenció el uso, evidenciando que por sobre las dificultades de la densificación, siempre existe la posibilidad de generar productos ambientalmente sostenibles y financieramente rentables debido a que lo relevante es compatibilizar demanda y oportunidad, generando beneficios a sostenedores, operadores y ciudadanos que accedieron a una mejor oportunidad para la satisfacción de sus necesidades.

La aplicación más exigente de la normativa es la de obra nueva, debido a que la superficie producible es inferior a la típica de la zona y los precios del suelo son semejantes o incluso superiores, por lo que disminuye la rentabilidad, independiente de la buena velocidad de venta; análisis que en los primeros años de vigencia de la normativa desmotivó la inversión a diferencia del cambio de destino, entendida como la opción para superar la pérdida de interés por residir en una "casa isla" externalidad aparentemente difícil de transformar. Actualmente y aunque los casos documentados son pocos es importante destacar que en sus respectivos nichos han sido emblemáticos debido a que las propuestas de producto han aprovechado los matices que la normativa permite, enfocadas en la exclusividad y en la explotación de valores desconocidos y presumiblemente deseados; aportando con soluciones de localización, espaciales, programáticas y constructivas innovadoras y por consiguiente captadoras de demandas insatisfechas y muchas veces ocultas.

En el sector equipamiento y considerando la multiplicidad de opciones, la variable más importante para la definición del destino es la relación entre el servicio que se pretende entregar y el lugar de acogida. Las obras documentadas son dos: una destinada a centro social construida por la Ilustre Municipalidad de Las Condes, acogiendo en una zona importante de la Comuna actividades que pudieron instalarse en zonas de menos valor, lo que se entendió como un gesto de respeto hacia los habitantes de la Comuna a los que se les entregan los servicios en las mejores ubicaciones, circunstancia que también se observó en la arquitectura y calidad de la edificación. El segundo proyecto fue un edificio para servicios profesionales de 183,86m², evidenciando que el destino escogido por sobre la superficie producida fue una oportunidad lo suficientemente atractiva como para desarrollar la inversión.

El primero de los edificios de vivienda construido en terrenos de superficie menor a la consignada en las zonas de densificación fue el edificio ubicado en calle Glamis N°3388, en que en un terreno de 720,68 m² se construyó sobre nivel de terreno un edificio de cuatro pisos con 1.116,62 m² con 16 departamentos y subterráneos con bodegas y estacionamientos, que combinaron unidades de un nivel con dormitorio de casi 40 m² y unidades de dos niveles del tipo loft con patio privado de alrededor de 80 m². Las ventas fueron inscritas en el Conservador de Bienes Raíces entre fines del año 2004 y comienzos del año 2005, inmediatamente después de la recepción del edificio, lo que indica que todas las unidades fueron vendidas durante el período de construcción, señal de una auspiciosa recepción de la oferta, fundamentado por el precio inferior al de mercado, argumento con el que habitual y sesgadamente se explican las decisiones de consumo, sin profundizar en razones que superan el precio y que se relacionan con las preferencias, el gusto, el deseo y lo más importante la satisfacción representada por la coincidencia entre las particularidades del producto ofertado y las expectativas de la demanda.

En el total de proyectos desarrollados se observó la búsqueda particulares opciones que acogieron inquietudes y necesidades no resueltas en sectores en que existe uniformidad respecto de la oferta, que independiente de servir a una mayoría no asume sensibilidades distintas, habitualmente representadas por segmentos etarios y composiciones familiares distintas a los estándares, que aunque minoritarias es necesario cubrir. Oportunidad que otorga la producción de predios de menor dimensión y por consiguiente menor tamaño de proyecto, aparentemente menos intensiva en el uso de recursos y de menor tiempo de comercialización.



Figura N° 5: Edificio acogido a cambio de destino. Calle Hendaya, 2014



Figura N° 6: Edificio acogido a cambio de destino. Avenida Américo Vespucio, 2014



Figura N° 7: Obra nueva. Edificio residencial. Avenida Presidente Riesco, 2015



Figura N° 8: Obra nueva. Edificio residencial. Calle Carmencita, 2012



Figura N° 9: Obra nueva. Edificio comercial. Calle La Pastora, 2014

En el catastro de casos factibles de desarrollar se identificaron 56 dominios calificados como predios existentes residuales de densificación a enero del año 2015, caracterizados por: situación, localización, posibilidades de fusión, superficie, morfología, cabida y entorno. Los resultados se vaciaron en una matriz que para cada nuevo dominio recomendó un destino principal y un potencial retorno. Del análisis de los casos se concluyó que existen tipos de oportunidades adecuadas a distintos perfiles de emprendimientos y de emprendedores, subproducto del análisis fue la detección de posibilidades de mejoramiento de la normativa, fundamentalmente en las épocas previas a la consolidación de los terrenos islas.

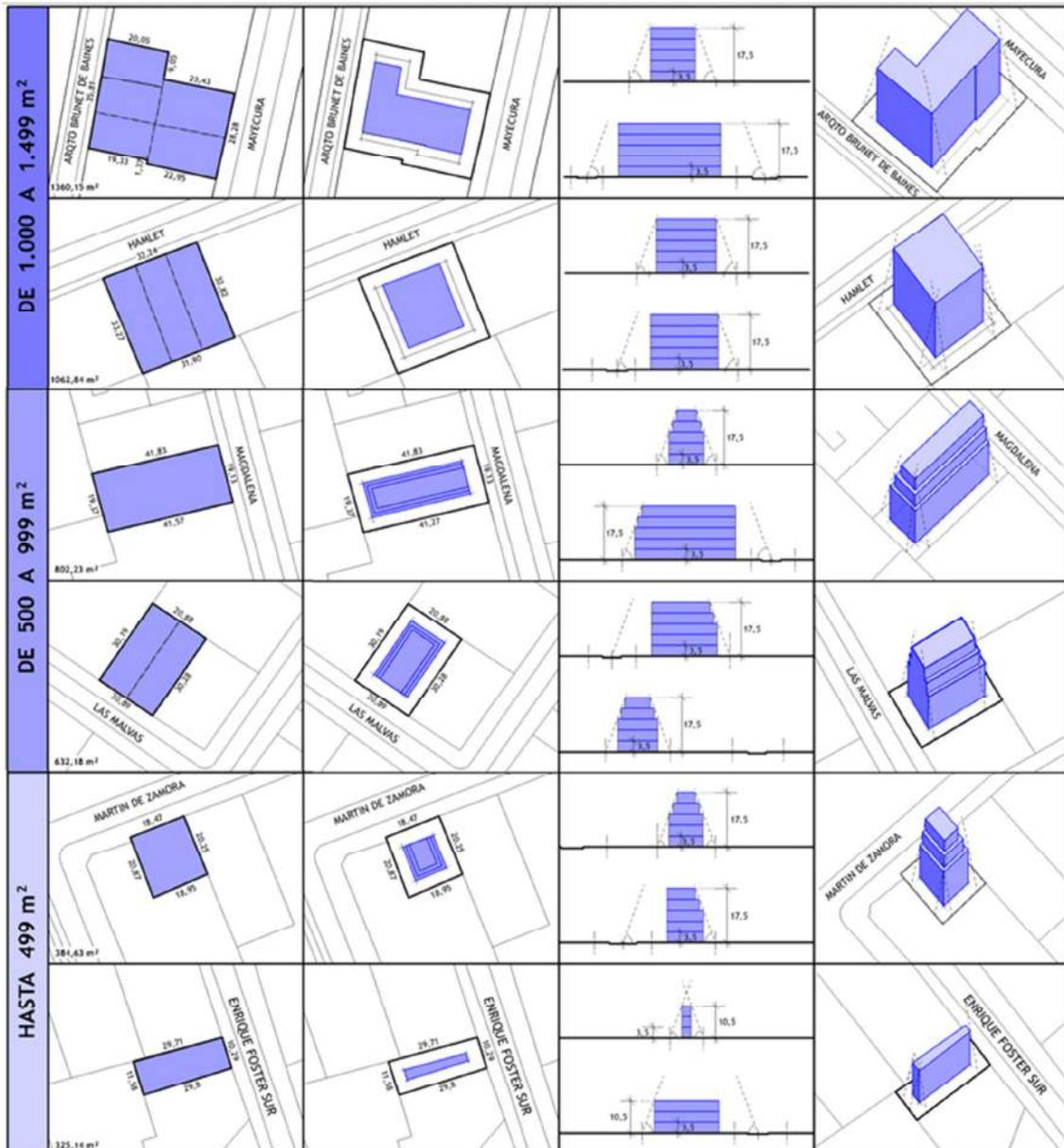


Figura N°10: Matriz de cálculo de cabida según segmentación de superficie predial. Fuente: Los autores, 2014.

Alrededor del 20% de los dominios han cambiado informalmente de destino, lo que sumado a las potenciales fusiones permitiría generar superficies inferiores a 1.500 m² en 35 casos, los que se segmentaron por rango de superficies a fin de estudiar desde la productividad y

morfología las posibilidades de desarrollo, el 24% presentó menos de 500 m², el 58% entre 500 y 999 m² y el 18% entre 1.000 y 1.499,99 m². Considerando las opciones de la normativa, se estudió para cada predio el cambio de destino y la obra nueva analizándose las características de superficie, espacialidad y reconversión de las estructuras. Paralelamente se calculó la cabida lo que permitió generar la volumetría para cada predio. El enfrentamiento con la situación del mercado y del entorno permitió listar potenciales usos, destacándose por localización para obra nueva exclusivamente el destino habitacional y para la opción de cambio de destino distintas opciones de equipamiento, fundamentalmente de alcance local debido a que la ubicación de los predios es interior respecto de las vías principales y en zonas habitacionales.

Los potenciales usos y las alternativas de mercado permitieron desestimar la opción de obra nueva en los predios con superficie inferior a 500 m² que por superficie y morfología predial el volumen resultante no permite instalar un conjunto de viviendas que cumplan con condiciones de cantidad y habitabilidad, interesantes para desarrolladores y usuarios. En esos casos la mejor opción fue la reconversión que valoró el aporte estructural, funcional y la identificación de usos que pudieran instalarse con la menor cantidad de intervenciones y la mejor opción de rentabilidad, por lo que la priorización fue la identificación del destino y el tamaño del proyecto, a fin de cuantificar las inversiones, estimar los costos e ingresos, calcular la recuperación y la rentabilidad.

A fin de reconstruir el tejido urbano y entregar alternativas de desarrollo para los predios residuales se recomienda acometer las opciones en función de la disponibilidad a la inversión, siendo en la mayoría de los casos la mejor opción de rentabilidad la obra nueva habitacional, en que necesariamente se deben incorporar variables de diseño que aportan a la diferenciación y potenciación de atributos de espacialidad y calidad posibles de abordar en proyectos de pocas unidades localizados en sectores muy valorados. La opción de cambio de destino debe priorizarse en los casos de estructuras arquitectónicamente valiosas y que son factibles de transformar sin alteraciones que modifiquen su impronta, resultando particularmente atractivas desde la perspectiva del rendimiento aquellas en que la ocupación del suelo supera la normativa actual, debido a que permiten mayor cantidad de oportunidades de ocupación.

Bibliografía:

- BALZE, Marianne. (2008). Edificio Loft El Golf: Las Condes, Chile. ARQ (Santiago), (69), 54-57. Recuperado el 30 de agosto de 2013. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0717-69962008000200010&lng=es&tng=es.10.4067/S0717-69962008000200010.
- BOSQUE Sendra, Joaquín; DÍAZ Castillo, Concepción y DÍAZ Muñoz, María Ángeles. (2001-2002). De la justicia espacial a la justicia ambiental en la política de localización de instalaciones para la gestión de residuos en la comunidad de Madrid, En Boletín de la Real Sociedad Geográfica. TCXXXVII-CXXXVIII, pp. 89-114.
- BOSQUE Sendra, Joaquín y FRANCO, Maass Sergio. (1995). Modelos de localización asignación y evaluación multicriterio para la localización de instalaciones no deseables., Serie Geográfica, n°5, pp. 97-112.
- COBO García, Pedro. (2001). Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Editorial Jurídica de Chile, Chile.
- HORMAZÁBAL, R. y SOTO, N. (2009). Mi vecino apesta: Una aproximación sociológica al fenómeno de LULU, Revista INVI, Vol. 24, N°65.
- LARREA, Consuelo., (2005) Análisis de rentabilidad e inversión inmobiliaria en las principales comunas de Santiago, Tesis de grado de Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, UPM. Madrid.
- MARTIN, Barry y LERMAN, Philip. (2013). Under One Roof: Lessons I Learned from a Tough Old Woman in a Little Old House. St. Martin's Press.
- PALLARÉS, M. Eugenia. Lou, Jing Chang, PALLARÉS, Mirtha. (2015). Oportunidad para el desarrollo de terrenos islas en la Comuna de Las Condes. Artículo inédito en proceso de evaluación.
- Estudios económicos Estadísticos. Índice de precios de vivienda en Chile: Metodología y Resultados. División de Estadísticas y División de Política Financiera. (2004). N°107 Junio. Banco Central de Chile.
- Informe Mach 41. (2014). Cámara Chilena de la Construcción.
- Ley General de Urbanismo y Construcción.
- Plan regulador de la Comuna de Las Condes. (2005). Ilustre Municipalidad de Las Condes. Chile.