

CAPÍTULO 3: ESCENARIOS DE DESARROLLO URBANO

3.1 Introducción

En el presente capítulo se orienta a la actualización de escenarios de desarrollo urbano del Gran Santiago con foco en la comuna de La Florida para el horizonte 2030.

Dichos escenarios son parte de la modelación vial que permite cuantificar los requerimientos viales de la comuna sobre la base de las modificaciones a su normativa territorial (PRC), oferta inmobiliaria, tendencias de crecimiento, entre otros aspectos que son expuestos a continuación.

3.2 Metodología

De esta manera, la metodología utilizada tiene como objetivo actualizar los escenarios de desarrollo urbano para todo el Gran Santiago con especial foco en la comuna de La Florida al horizonte 2030, considerando los cortes 2017 (año de catastro), 2020, 2025 y 2030; sobre la base del nuevo escenario macroeconómico previsto para los próximos años, el escenario demográfico en base a los datos del censo de población 2017, los antecedentes más recientes de hogares según rangos de ingresos reportados por Sectra (EOD ajustados a los datos censales del año 2017; los antecedentes de la base de avalúos del Servicio de Impuestos Internos (SII) del año 2018, el catastro de proyectos inmobiliarios tanto residenciales como no residenciales, y la base de normativa territorial más reciente disponible.

En relación con esto último, el estudio considera el análisis urbano de la comuna, pero con foco en el área de influencia de las modificaciones propuestas para la normativa territorial.

Para efectos de manejo de información se realiza un catastro a nivel de zona de modelación, la cual ha sido desarrollada a partir de la zonificación ESTRAUS y diversos estudios previos de referencia.

Metodológicamente la generación de escenarios se divide en tres etapas secuenciales que son:

- Etapa I: situación base
- Etapa II: análisis de la oferta y demanda urbana
- Etapa III: generación de escenarios

Tras el desarrollo de cada una de estas etapas se entregan las conclusiones a los resultados obtenidos.

Cabe mencionar que el objetivo de estos escenarios es generar la situación actual y prevista para los próximos años de las variables urbanas explicativas de viajes; en este sentido, dado que es una estimación de lo esperado para los próximos años, se elabora un **escenario tendencial** que sigue la lógica del crecimiento macroeconómico promedio esperado para el país por parte de diversos organismos si como la proyección demográfica del INE ajustada al censo 2017. Este escenario tendencial es reportado en el presente informe.

Sin embargo, de manera de tener una sensibilización de este escenario, en el anexo se incorpora además otros dos escenarios; por una parte una actualización del escenario existente el cual para La Florida contiene la normativa vigente hasta el año 2013 y el escenario macroeconómico esperado el año 2015; este escenario contiene una actualización de la situación de usos de suelo (construido) para La Florida; a este escenario se le denomina **escenario existente corregido**.

Por otra parte, se incorpora además un **escenario de contraste** (optimista) el cual considera como insumos diferenciadores respecto del escenario tendencial, unas condiciones macroeconómicas más optimista lo cual repercute en las tasas de crecimiento global del sistema de actividades así como en el crecimiento de los distintos rangos de ingresos de los hogares.

A continuación se expone cada una de las 3 etapas de la generación de escenarios señaladas anteriormente.

3.2.1 Etapa I: Situación Base

La primera etapa considera el catastro de información más reciente de variables urbanas explicativas de viajes, que incluye por una parte variables de usos de suelo¹ y por otra los hogares según rangos de ingresos; considerándose las categorías y rangos definidas para el modelo ESTRAUS.

3.2.1.1 Situación base usos de suelo

Respecto de la situación base de usos de suelo, esto se reporta en términos de m² edificados, información que es obtenida de la base de avalúos del Servicio de Impuestos Internos².

Para el presente estudio se utilizará para el caso de La Florida la base de datos del año 2018 la cual posee con datos completos al año 2017, mientras que para el resto del área metropolitana se considera los datos localizados provenientes de la base de avalúos del año 2016³.

Dicha base posee los registros históricos de edificaciones para cada propiedad lo que

¹ Superficie construida según categorías de usos, la cual corresponde a una agrupación de destinos de la base del SII en los siguientes usos: Comercio, educación, habitación, industria, servicios, otros usos y no considerados (información si registro de destino)

² Preliminarmente se dispone de la base de avalúos del año 2018.

³ Para generar los escenarios se reporta como punto de partida el año 2016 para todo el Gran Santiago.

permite obtener las series históricas a utilizar para la generación de proyecciones tal como se expone más adelante.

Junto con esto esta base permite obtener los datos de superficie predial, código de calidad, entre otros antecedentes que también permiten relacionarlos con los distintos niveles socioeconómicos, tal como se expone en el siguiente punto. Cabe mencionar que tanto las categorías como el catastro se exponen posteriormente en el reporte de la Situación base

3.2.1.2 Situación base de hogares

Por su parte el catastro base de hogares por rangos de ingresos es generada a partir de escenarios generados en estudios previos para de SECTRA, lo cual es ajustado a los datos del censo de población abreviado 2017.

Para el caso específico de La Florida, la distribución de ingresos se elabora a partir del catastro de unidades habitacionales de la base del SII ajustado a los antecedentes censales oficiales y válidos del año 2017.

En este sentido cabe mencionar que la definición de los diversos grupos socioeconómicos se encuentra dado por una serie de factores cuantitativos y cualitativos; y pueden ser obtenidos considerando diversos factores siendo el más relevante de todo el poder de compra de los hogares y por consiguiente los ingresos familiares.

De esta manera, para el presente estudio se aplica una metodología aplicada por el consultor en diversos estudios previos para ciudades de diverso tamaño, en donde sobre la base de los antecedentes de avalúos fiscales catastrados para para cada rol de la ciudad⁴, llevados a precios comerciales son relacionados con los ingresos de los hogares⁵ y con los antecedentes de calidad de la vivienda y materialidad⁶, aspectos que también se encuentran correlacionados con los grupos socioeconómicos.

En síntesis, lo que se obtiene son unidades habitacionales según Grupos Socioeconómico Basado en el valor de la propiedad (GSEv); lo que es una estimación del poder de compra en relación con los valores y condiciones de calidad de las propiedades habitacionales.

De esta manera estos GSEv⁷ corresponden fundamentalmente a ingresos familiares asociados a rangos de precios de viviendas a los que en términos generales cada familia accedería⁸.

Finalmente, el producto de la Etapa I de la generación de escenarios corresponde al catastro de variables explicativas de viajes (superficie construida según uso de suelo y cantidad de hogares por grupo de ingresos) a nivel de zona definida para el estudio.

⁴ Rol de predios provenientes de la base de avalúos del SII actualizada al primer semestre del 2018

⁵ Considerando para ello el análisis que realizan las instituciones financieras para relaciona el valor de la propiedad a poder de compra, por ejemplo cuando se analiza el valor de la propiedad que podría estar sujeta a crédito hipotecario para ser otorgado a una determinada familia según sus ingresos.

⁶ Antecedentes de propiedades habitacionales incluida en la base de avalúos del SII actualizada al primer semestre del 2018

⁷ Grupos socioeconómicos basados en el valor de las propiedades

⁸ Considerando un 25% del ingreso familiar mensual destinado a pago de vivienda sobre la base de un crédito a 25 años plazo y considerando una tasa de interés del 5%.

3.2.2 Etapa II: Análisis de la Oferta y Demanda Urbana

Una vez desarrollado el catastro base, esta segunda etapa considera por una parte el análisis de la demanda para las variables explicativas de viajes en base a la definición de un escenario macroeconómico y demográfico propuesto por organismos oficiales, para el horizonte de tiempo considerado; y por otra considera el análisis de la oferta urbana la cual contempla el análisis de la oferta inmobiliaria y oferta de suelo disponible para el desarrollo urbano.

3.2.2.1 Análisis de la demanda urbana

De esta manera, el análisis de la demanda considera en primer lugar la definición del **escenario macroeconómico** para los próximos años sobre la base de las propuestas de diversos organismos oficiales tanto nacionales como internacionales.

Junto con esto se analiza el **escenario demográfico** esperado para el mismo periodo, esto sobre la base de las estimaciones más recientes del Instituto nacional de Estadísticas⁹¹⁰.

Una vez definido el escenario macroeconómico y demográfico, se obtiene la proyección global de variables explicativas de viajes, esto incluye en primer término la **proyección de usos de suelo**, sobre la base de modelos econométricos y tratamiento de series de tiempo, que relacionan el escenario macroeconómico con cada variable de usos de suelo.

En segundo término este subpunto considera la obtención de la **proyección de hogares según rangos de ingresos**, la cual se obtiene mediante el desarrollo secuencial de los siguientes puntos:

- Proyección del tamaño medio del hogar (TMH) o número promedio de habitantes por hogar.
- Proyección de hogares totales en base al escenario demográfico antes mencionado.
- Proyección de ingresos en base al escenario macroeconómico
- Distribución de hogares según rango de ingresos para todo el horizonte de análisis.

3.2.2.2 Análisis de la oferta urbana

Esta etapa contempla el desarrollo de dos sub-etapas con las que se logra determinar lo que se denomina oferta urbana, estas son: análisis de **proyectos e inversiones inmobiliarias** y **análisis de la normativa territorial** para el desarrollo urbano.

De acuerdo con lo anterior, por una parte este punto consiste en conocer la **oferta** de

⁹ Considera las estimaciones del Instituto Nacional de Estadísticas ajustadas al Censo 2017

proyectos e inversiones inmobiliarias que se incorporarán en cada zona de estudio y que es básicamente una revisión de proyectos tanto residenciales como no residenciales que se desarrollarán durante el periodo de análisis, los que serán incorporados como insumo para la generación de escenarios de desarrollo urbano para los cortes temporales definidos.

Para el caso de La Florida, esto corresponde fundamentalmente a los antecedentes de recepciones de obras posteriores y permisos de edificación registrados posterior al año de catastro base. Mientras que para el resto del Gran Santiago se considerará los antecedentes de oferta inmobiliaria existentes en estudio previos para el Gran Santiago.

Por otra parte este punto considera conocer además cuál es la disponibilidad que posee el territorio para recibir la superficie de crecimiento de los distintos usos en otras palabras esto busca conocer cual es la **oferta de suelo** disponible. Esto involucra revisar los antecedentes normativos disponibles (vigentes y en aprobación) para La Florida y relacionarlos con la superficie predial y construida por uso obtenida de la base avalúos del SII, con lo que es posible obtener el **cupo o cabida según normativa** para el desarrollo inmobiliario en el horizonte de tiempo de análisis. Para el caso del resto del Gran Santiago se considerará los cálculos de cupo realizados en estudios previos de referencia.

De esta manera, el producto de esta etapa son las proyecciones de crecimiento para cada variable explicativa de viaje en el horizonte de tiempo considerado, el catastro de la oferta inmobiliaria en términos de unidades habitacionales y superficie edificada según uso o destino; y la oferta de suelo para cada zona de estudio medido en términos de cupo o cabida por uso de suelo.

3.2.3 Etapa III: Generación de Escenarios

Finalmente, la construcción de escenarios urbanos corresponde a la distribución espacial de la proyección de demanda por suelo, en función de los valores de proyección de oferta de suelo, las inversiones inmobiliarias; todo esto sobre la base de un análisis urbano en donde se sintetizan las variables abordadas en los puntos anteriores y sobre la base de la construcción de indicadores urbanos como son niveles de especialización y dinámica de crecimiento; y donde además se incluyen aspectos como tendencias esperadas y dinámicas propuestas en los instrumentos de planificación.

De esta manera, la construcción de escenarios involucra cinco líneas de trabajo o aspectos:

- Las proyecciones globales para la ciudad las cuales son las determinantes de la demanda por suelo.
- Las tendencias históricas de desarrollo de cada variable en las distintas zonas de estudio.
- Los niveles de especialización existentes en las distintas zonas de la Ciudad.

- La regulación y el manejo de la normativa, la atribución sobre el mercado inmobiliario y del suelo urbano.
- La oferta asociada a los proyectos programados e inversiones (análisis inmobiliario).

El producto de esta etapa es la distribución por zona de estudio de cada variable explicativa de viajes en términos de volumen edificada y número de hogares para el horizonte 2030.

3.3 Etapa I: Situación Base

3.3.1 Situación Base Usos de Suelo

En relación con la situación base de usos de suelo, el siguiente cuadro muestra las categorías del Servicio de Impuestos Internos, la agrupación ESTRAUS utilizada para este estudio y la superficie de cada destino para La Florida al año de catastro.

Cuadro Nº 3-1: Total de superficie edificada según destino SII, La Florida año 2017

Código	Descripción (Destino)	Categoría ESTRAUS (*)	m ² Construidos	%
A	Agrícola	Sin considerar	180	0,00%
B	Agrícola por asimilación	Sin considerar	0	0,00%
C	comercio	Comercio	775.728	7,26%
D	Deporte y recreación	Otros	35.540	0,33%
E	Educación y cultura	Educación	422.204	3,95%
F	Forestal	Sin considerar	0	0,00%
G	Hotel motel	Otros	8.310	0,08%
H	Habitacional	Habitación	7.864.456	73,60%
I	Industria	Industria	77.349	0,72%
K	Bienes comunes	Sin considerar	5.689	0,05%
L	Bodega y almacenaje	Sin considerar	85.766	0,80%
M	Minería	Industria	6.016	0,06%
O	Oficina	Servicios	69.860	0,65%
P	Administración pública y defensa	Servicios	11.017	0,10%
Q	Culto	Otros	56.171	0,53%
S	Salud	Servicios	129.740	1,21%
T	Transporte y telecomunicaciones	Otros	50.641	0,47%
V	Otros no considerados	Otros	132.276	1,24%
W	Sitio eriazo	Sin considerar	0	0,00%
X	No definido	Sin considerar	0	0,00%
Y	Gallineros, chancheras y otros	Sin considerar	0	0,00%
Z	Estacionamiento	Sin considerar	537.212	5,03%
-	Sin información	Sin considerar	416.541	3,90%
Total			10.684.696	100,00%

(*) Categorías utilizadas para la generación de escenarios y modelación de transporte

Fuente: Servicio de Impuestos Internos 2018, categorías SECTRA, 2016

En el siguiente cuadro se reporta el catastro a nivel de comunas de la Region Metropolitana al año 2016.

Posteriormente se muestra la situación al año 2017 para cada una de las zonas definidas para La Florida, resaltándose aquellas zonas con mayor participación en cada uso.

Cabe mencionar que estos antecedentes han sido catastrados a nivel de manzana, lo cual es reportado mediante figuras que representan la densidad promedio por manzana, las cuales se muestran tras los cuadros a continuación.

Cuadro N° 3-2: Superficie edificada según categoría de uso, R. Metropolitana 2016

Comuna (1)	M2 Construidos Usos de Suelo Año 2016							Total
	Comercio	Educación	Habitación	Industria (2)	Servicios (3)	Otros (4)	Sin Considerar (5)	
Alhue	421	3.447	55.156	0	1.255	1.575	909	62.763
Buín	96.243	75.904	1.480.814	255.406	52.604	49.983	193.022	2.203.976
Calera De Tango	20.829	30.799	567.367	53.905	10.302	14.643	78.714	776.558
Cerrillos	272.331	82.873	1.508.431	536.789	156.975	135.437	1.353.611	4.046.447
Cerro Navia	92.119	75.834	1.823.262	56.694	38.932	46.839	36.948	2.170.628
Colina	106.037	100.394	2.748.421	431.422	132.871	105.601	781.157	4.405.902
Conchalí	185.370	85.138	2.386.621	194.394	128.583	65.728	268.274	3.314.109
Curacaví	25.773	18.231	412.523	5.726	9.377	52.613	34.130	558.373
El Bosque	155.248	147.795	2.535.866	110.654	41.907	50.360	178.698	3.220.528
El Monte	16.126	13.267	482.739	20.506	5.891	21.843	17.640	578.012
Estación Central	424.898	220.280	2.580.668	397.139	241.874	253.068	711.936	4.829.864
Huechuraba	269.560	132.677	2.215.825	182.996	527.535	159.969	904.889	4.393.452
Independencia	306.322	213.156	2.245.924	323.139	292.158	152.409	385.962	3.919.069
Isla De Maipo	16.493	22.927	450.845	20.885	7.487	16.955	32.364	567.956
La Cisterna	241.086	176.457	2.389.910	191.109	93.588	206.651	284.697	3.583.498
La Florida	757.722	421.019	7.740.114	81.392	192.850	278.038	997.157	10.468.292
La Granja	106.402	134.794	1.934.756	160.064	58.530	54.153	192.897	2.641.597
La Pintana	83.050	210.052	2.280.100	120.019	65.048	59.219	211.482	3.028.969
La Reina	321.001	157.439	3.255.777	144.986	75.427	104.121	580.164	4.638.917
Lampa	33.895	61.901	1.478.988	613.428	149.701	162.648	801.585	3.302.146
Las Condes	1.370.490	493.092	13.417.798	18.352	2.329.175	711.371	5.926.342	24.266.620
Lo Barnechea	253.792	161.386	4.455.541	18.991	96.878	284.560	670.245	5.941.393
Lo Espejo	111.518	61.266	1.620.371	53.308	40.705	53.475	157.493	2.098.135
Lo Prado	79.389	51.182	1.581.736	7.978	30.953	72.676	52.691	1.876.605
Macul	120.896	275.301	2.682.035	530.415	216.363	129.089	702.492	4.656.591
Maipo	591.404	352.264	9.218.011	840.506	271.311	233.739	2.500.119	14.007.356
María Pinto	3.232	4.181	112.491	263	2.596	2.767	1.950	127.479
Melipilla	151.138	80.683	1.706.964	37.136	52.697	46.057	180.961	2.255.636
Nunoa	544.396	373.567	7.702.901	213.595	414.018	281.927	1.838.923	11.369.326
Padre Hurtado	24.072	41.372	1.101.061	70.094	13.310	23.569	104.911	1.378.388
Paine	59.833	63.841	969.885	176.246	32.792	50.985	170.661	1.524.244
Pedro Aguirre Cerda	153.162	100.364	2.089.477	80.290	47.203	68.379	285.517	2.824.393
Peñaflor	68.512	42.450	1.487.008	60.089	26.462	41.852	119.423	1.845.797
Penalolén	255.945	194.937	4.284.547	58.388	96.279	154.897	354.369	5.399.362
Pirque	17.621	11.563	536.910	24.353	6.425	46.254	104.079	747.205
Providencia	1.097.438	410.510	6.497.562	71.671	2.266.682	502.090	2.965.134	13.811.088
Pudahuel	142.328	98.879	3.318.959	314.523	269.675	263.416	2.493.345	6.901.124
Puente Alto	452.324	435.467	9.805.501	213.174	194.275	166.552	870.648	12.137.942
Quilicura	181.616	110.466	3.156.903	1.448.638	450.648	222.017	3.901.860	9.472.151
Quinta Normal	259.516	118.028	2.452.352	535.105	188.174	127.984	550.832	4.231.991
Recoleta	517.640	215.233	3.241.933	471.241	270.395	237.998	584.824	5.539.264
Renca	74.704	96.805	2.133.065	556.776	162.530	156.559	959.647	4.140.085
San Bernardo	442.562	253.734	4.640.136	1.060.120	321.856	168.582	1.716.053	8.603.042
San Joaquín	154.144	153.217	2.076.924	609.078	176.083	81.516	435.977	3.686.938
San José De Maipo	41.512	20.359	405.945	17.604	28.707	53.243	111.185	678.554
San Miguel	271.400	190.640	3.425.160	452.749	249.016	151.591	726.215	5.466.772
San Pedro	1.706	5.791	41.317	0	2.719	3.076	1.820	56.428
San Ramón	88.206	74.944	1.332.161	44.125	60.656	38.657	77.934	1.716.683
Santiago	3.698.563	1.444.857	10.504.727	1.276.010	4.620.690	1.112.214	4.071.396	26.728.457
Talagante	79.034	53.135	1.175.389	59.566	35.515	43.272	133.160	1.579.072
Tiltil	14.113	10.327	408.972	100.472	14.743	24.449	70.254	643.329
Vitacura	454.241	142.580	4.749.519	14.491	489.524	196.186	2.148.167	8.194.707
Total	15.307.377	8.526.801	152.907.365	13.336.002	15.761.950	7.742.856	43.034.864	256.617.216
% Total	6,0%	3,3%	59,6%	5,2%	6,1%	3,0%	16,8%	100,0%
Desviación Estandar	551.291	218.750	2.883.198	326.944	752.979	187.276	1.205.141	5.436.049

Uso industria incluye destinos industria y minería. Uso servicios incluye destinos administración pública, oficina y salud. Categoría otros incluye destinos hotel motel, deporte y recreación, culto y otros no considerados. Categoría sin considerar, corresponde a destinos sitio eriaz, agrícola, agrícola por asimilación, forestal, bien común, no definidos y sin información

Fuente: Elaboración propia

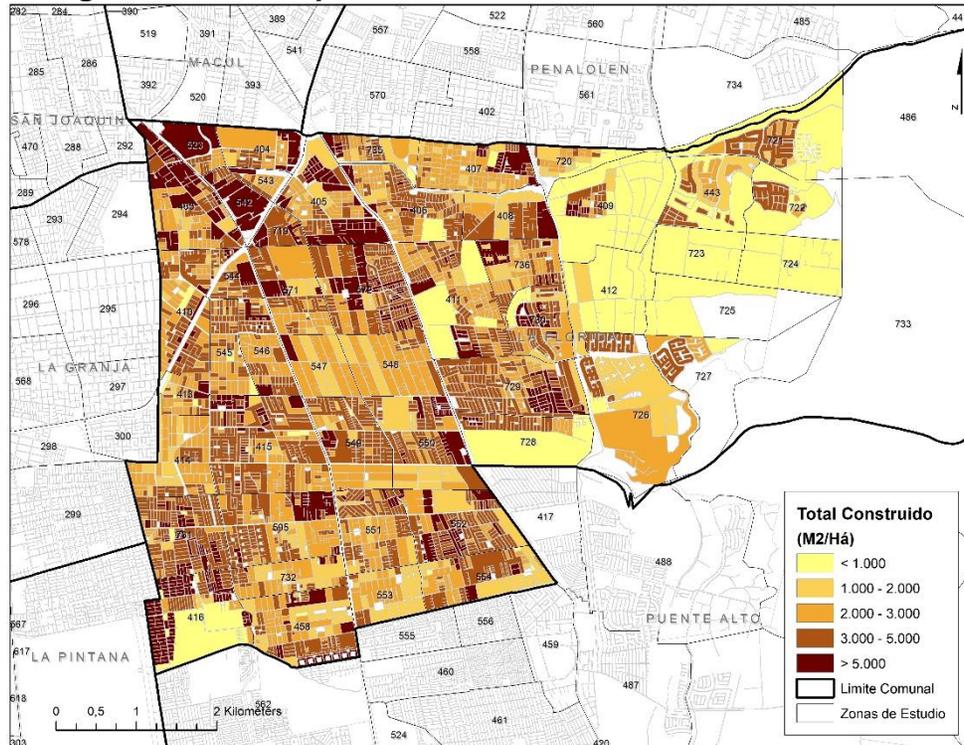
Cuadro N° 3-3: Superficie edificada según categoría de uso, La Florida año 2017

Zona	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Servicios	Otros	Sin Considerar	Total
403	51.803	25.430	382.131	901	34.971	10.285	120.452	625.973
404	24.597	3.182	95.233	23.118	3.320	5.973	32.860	188.283
405	7.666	38.291	308.325	655	13.493	7.049	12.192	387.671
406	3.768	6.389	206.832	1.323	73	2.981	629	221.995
407	1.736	9.180	181.871	308	913	1.673	30.152	225.833
408	9.154	34.768	137.838	404	849	4.982	21.553	209.548
409	454	10.569	107.156	732	570	3.711	2.813	126.005
410	4.769	9.080	219.725	986	1.445	3.298	1.746	241.049
411	21.639	1.348	281.124	164	132	9.607	10.124	324.138
412	5.675	8.641	41.398	0	57	1.662	4.838	62.271
413	4.943	4.267	64.318	0	30	577	3.237	77.372
414	12.419	5.429	135.847	1.910	3.187	5.252	5.031	169.075
415	23.255	21.682	422.824	1.200	3.063	7.914	16.614	496.552
416	1.434	8.974	308.114	0	733	3.318	1.269	323.842
443	0	154	124.914	0	11	164	3.529	128.772
458	18.635	15.559	258.268	610	1.448	7.298	18.096	319.914
486	0	0	0	0	0	0	0	0
523	161.034	443	31.888	8.635	3.447	218	126.958	332.623
542	184.444	5.886	140.146	0	34.438	29.658	207.312	601.884
543	4.886	0	18.145	104	58.560	2.368	12.093	96.156
544	8.201	984	119.562	0	6.594	14.011	29.194	178.546
545	2.086	1.891	114.733	226	468	2.066	391	121.861
546	12.054	14.403	132.120	1.527	238	3.774	4.650	168.766
547	13.790	7.266	95.382	198	2.866	7.733	7.182	134.417
548	17.511	5.974	152.080	555	986	1.805	5.758	184.669
549	10.851	6.776	177.695	17.623	9.096	2.189	13.406	237.636
550	47.269	6.999	222.362	1.139	837	20.179	55.919	354.704
551	7.297	1.550	198.249	3.201	1.596	2.602	1.050	215.545
552	7.358	5.876	337.541	154	61	2.617	8.677	362.284
553	8.753	11.384	69.248	2.531	1.405	3.235	1.888	98.444
554	9.941	21.544	153.890	240	1.898	5.246	5.475	198.234
571	13.915	16.696	183.848	1.473	5.738	11.868	26.789	260.327
572	5.247	17.178	374.632	374	1.697	7.945	20.379	427.452
595	12.094	31.759	283.879	161	3.009	13.201	6.511	350.614
719	32.288	2.297	48.950	153	775	4.992	42.490	131.945
720	1.222	3.752	37.527	519	33	1.937	1.196	46.186
721	0	7.361	112.003	0	0	220	5.177	124.761
722	0	0	52.087	0	6	71	27.314	79.478
723	0	0	16.600	0	449	188	1.065	18.302
724	0	0	7.682	0	0	207	1.133	9.022
725	289	0	7.198	1.186	194	209	1.661	10.737
726	0	260	133.442	5.004	353	54.902	126.839	320.800
727	0	2.788	66.957	0	0	0	0	69.745
728	2.397	8.757	101.844	0	0	2.534	4.084	119.616
729	3.783	12.913	342.783	0	1.038	1.960	3.515	365.992
730	4.941	83	174.282	0	365	508	4.925	185.104
731	6.251	5.861	320.381	120	148	1.976	1.468	336.205
732	4.037	9.798	95.189	418	5.832	2.247	1.070	118.591
733	0	198	7.558	0	0	0	67	7.823
735	1.089	8.505	72.711	5.482	4.192	2.564	735	95.278
736	753	79	185.944	31	3	1.964	3.882	192.656
Total	775.728	422.204	7.864.456	83.365	210.617	282.938	1.045.388	10.684.696
%	7,3%	4,0%	73,6%	0,8%	2,0%	2,6%	9,8%	100,0%

Uso industria incluye destinos industria y minería. Uso servicios incluye destinos administración pública, oficina y salud. Categoría otros incluye destinos hotel motel, deporte y recreación, culto y otros no considerados. Categoría sin considerar, corresponde a destinos sitio eriaz, agrícola, agrícola por asimilación, forestal, bien común, no definidos y sin información.

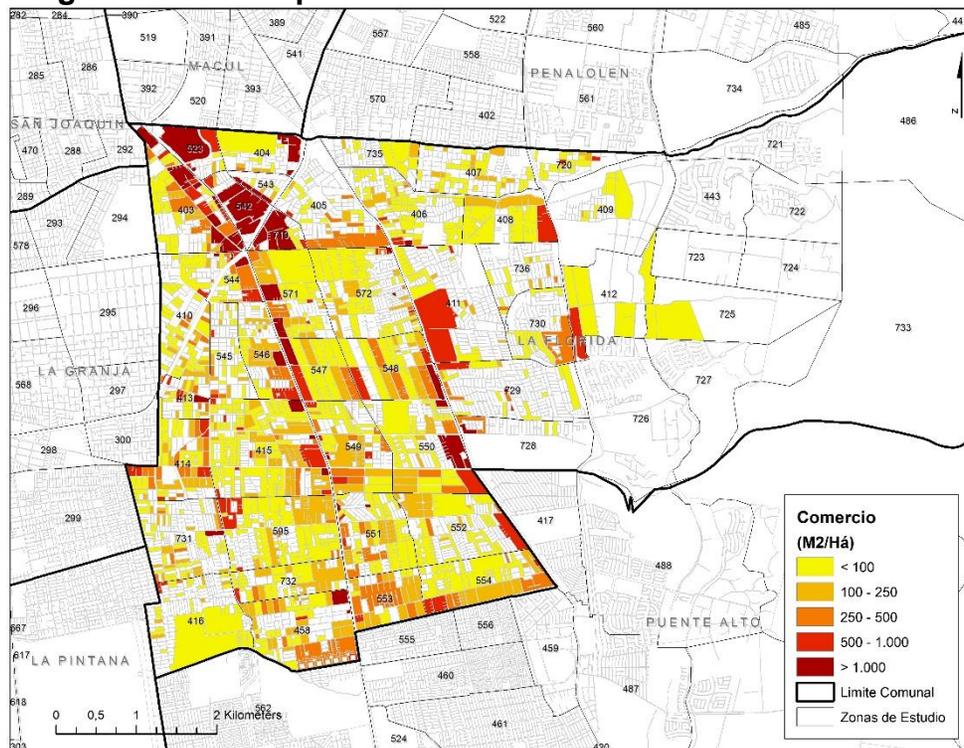
Fuente: Servicio de Impuestos Internos 2018, SECTRA, 2016

Figura Nº 3-1: Superficie total edificada La Florida año 2017



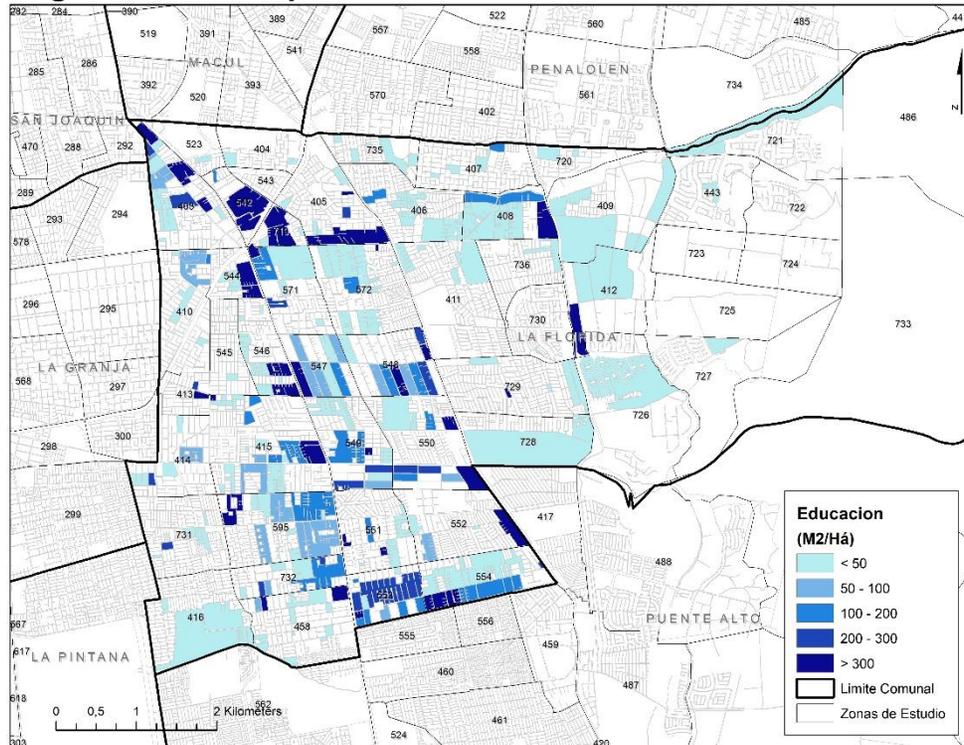
Fuente: Elaboración Propia en base a SII 2018

Figura Nº 3-2: Superficie de uso comercio La Florida año 2017



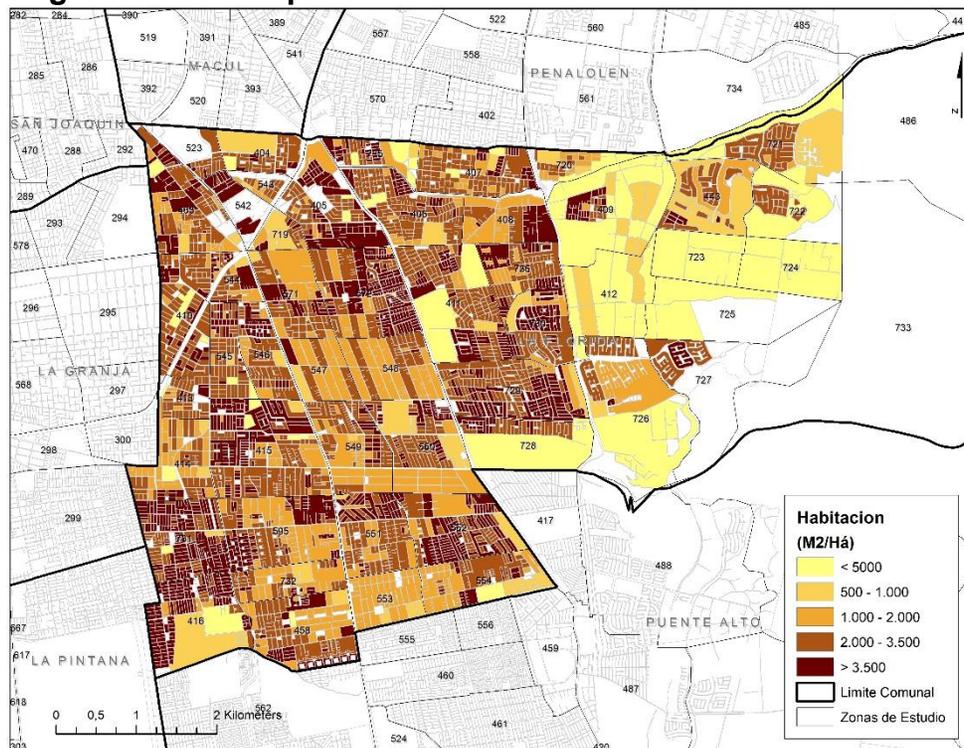
Fuente: Elaboración Propia en base a SII 2018

Figura Nº 3-3: Superficie de uso educación La Florida año 2017



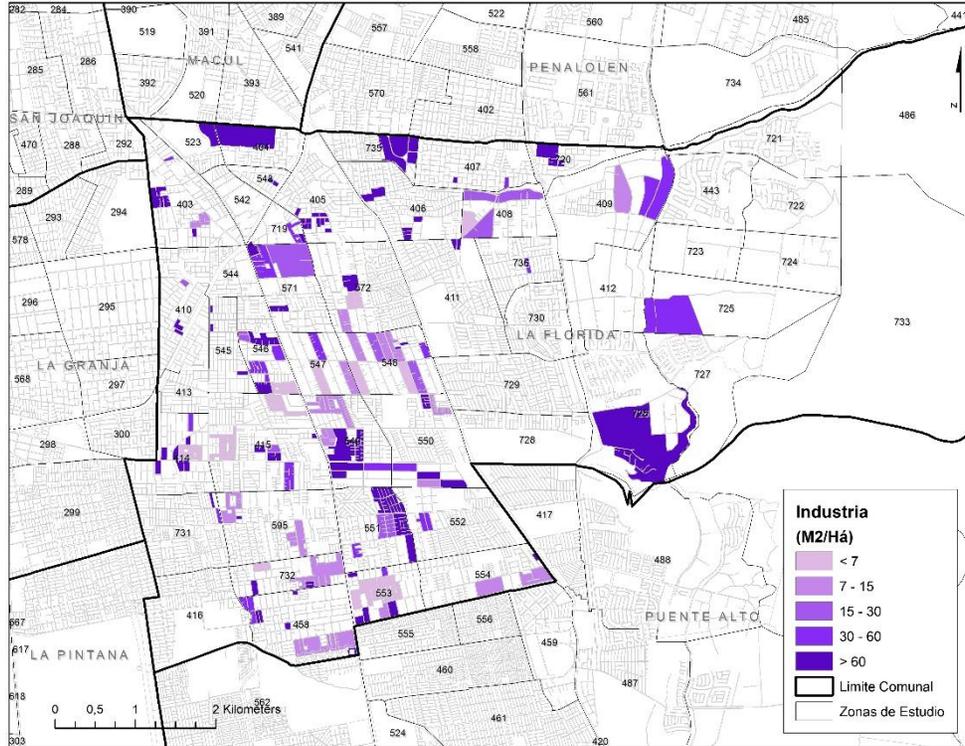
Fuente: Elaboración Propia en base a SII 2018

Figura Nº 3-4: Superficie de uso habitación La Florida año 2017



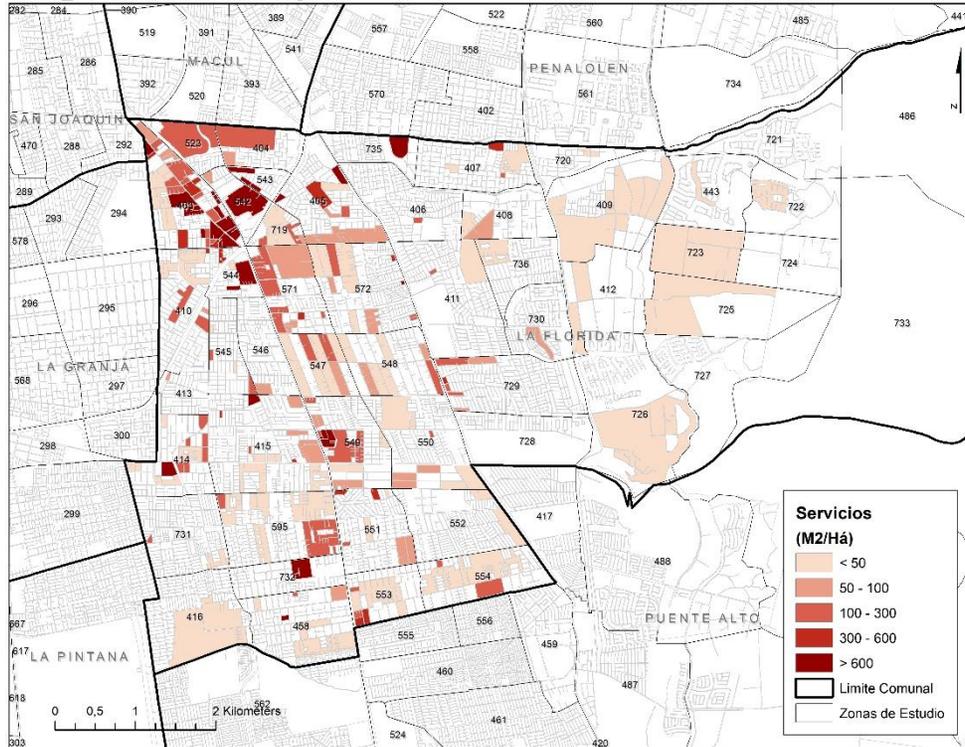
Fuente: Elaboración Propia en base a SII 2018

Figura Nº 3-5: Superficie de uso industria La Florida año 2017



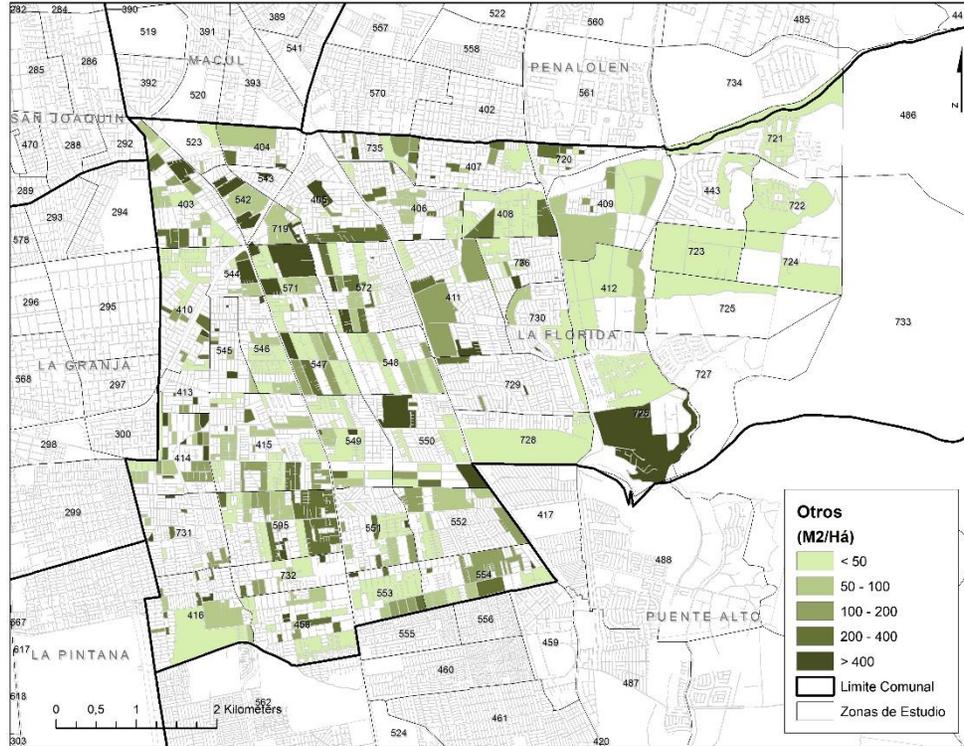
Fuente: Elaboración Propia en base a SII 2018

Figura Nº 3-6: Superficie de uso servicios La Florida año 2017



Fuente: Elaboración Propia en base a SII 2018

Figura N° 3-7: Superficie de otros usos La Florida año 2017



Fuente: Elaboración Propia en base a SII 2018

De lo anterior se puede señalar que el uso habitación, ampliamente predominante, se encuentra extendido por todos los sectores de la comuna, no obstante su densidad construida es decreciente de poniente a oriente, presentando muy alta densidad en las zonas 542, 403, 544, 572, 731 y 552, todas al poniente de av. La Florida, mientras las densidades más bajas se observan en los sectores precordilleranos al oriente de av. Tobalaba.

No obstante lo anterior, el uso comercio alcanza el 7,3% del total construido en la comuna, equivalente al 5% del total construido en comercio en el área metropolitana de Santiago, validando su rol de polo comercial del sector sur del área metropolitana, el cual se encuentra evidentemente concentrado en el cuadrante reconocido como centro funcional de la comuna en torno al Paradero 14 de av. Vicuña Mackenna en torno a las zonas: 403, 404, 543 y principalmente 523, 542 y 719, donde se emplazan los centros comerciales Florida Center y Plaza Vespucio; así como en av. La Florida, principalmente al sur de la intersección con av. Gerónimo de Alderete.

Dicha situación se aprecia aún más acentuada en atención al uso Servicios, que se concentra exclusivamente en torno al centro funcional de la comuna, extendiéndose hacia el sur a través de la av. Vicuña Mackenna.

El desarrollo y consolidación de un sub-centro comercial y de servicios en el sector, ha promovido el desarrollo de usos complementarios como el de educación, que en la comuna alcanza el 4% del total construido representando el 4,9% del total a nivel

metropolitano, presentando un patrón de localización desconcentrado que se extiende por toda la superficie comunal, principalmente al poniente de av. Tobaraba, destacando en torno a la avenida Vicuña Mackenna y las principales vías oriente- poniente de la comuna, como son: Trinidad, Enrique Olivares, Walker Martínez y su límite comunal sur-oriente, concentrando la mayor cantidad de metros cuadrados construidos las zonas 405 y 408, donde coexiste educación primaria, secundaria y superior, con presencia de este último a través del Instituto Valle Central y campus de las universidades de Las Américas, Del Desarrollo y Silva Henríquez.

De este modo, la ocupación de los usos comercio y educación en el territorio comunal siguen en cierta medida la tendencia observada en las últimas décadas del uso habitacional, con mayor desarrollo especialmente en las zonas emplazadas sobre los ejes estructurantes de la comuna, principalmente aquellos de carácter intercomunal como Vicuña Mackenna y Américo Vespucio.

Los usos de tipo industrial son insignificantes en la comuna, ya que como se observa en la leyenda de la figura a continuación, las zonas con mayor participación de este uso apenas presentan superficies construidas en torno a los 60 m²/ha, las que corresponden principalmente a servicios automotores y/o empresas constructoras.

3.3.2 Situación Base Hogares

Como fue mencionado en la metodología, la situación base de hogares por rangos de ingresos es generada a partir de escenarios generados en estudios previos para de SECTRA, lo cual es ajustado a los datos del censo de población abreviado 2017.

Para el caso específico de La Florida, la distribución de ingresos se elabora a partir del catastro de unidades habitacionales de la base del SII ajustado a los antecedentes censales oficiales y válidos del año 2017.

De esta manera, para el presente estudio para el caso de La Florida se aplica una metodología aplicada por el consultor en diversos estudios previos para ciudades de diverso tamaño, en donde sobre la base de los antecedentes de avalúos fiscales catastrados para para cada rol de la ciudad¹¹, llevados a precios comerciales son relacionados con los ingresos de los hogares¹² y con los antecedentes de calidad de la vivienda y materialidad¹³, aspectos que también se encuentran correlacionados con los grupos socioeconómicos.

En el siguiente cuadro se muestran los rangos considerados para efectos de modelación de transporte así como el resumen de hogares según dichos rangos tanto para el Area metropolitana como para La Florida.

¹¹ Rol de predios provenientes de la base de avalúos del SII actualizada al primer semestre del 2018

¹² Considerando para ello el análisis que realizan las instituciones financieras para relaciona el valor de la propiedad a poder de compra, por ejemplo cuando se analiza el valor de la propiedad que podría estar sujeta a crédito hipotecario para ser otorgado a una determinada familia según sus ingresos.

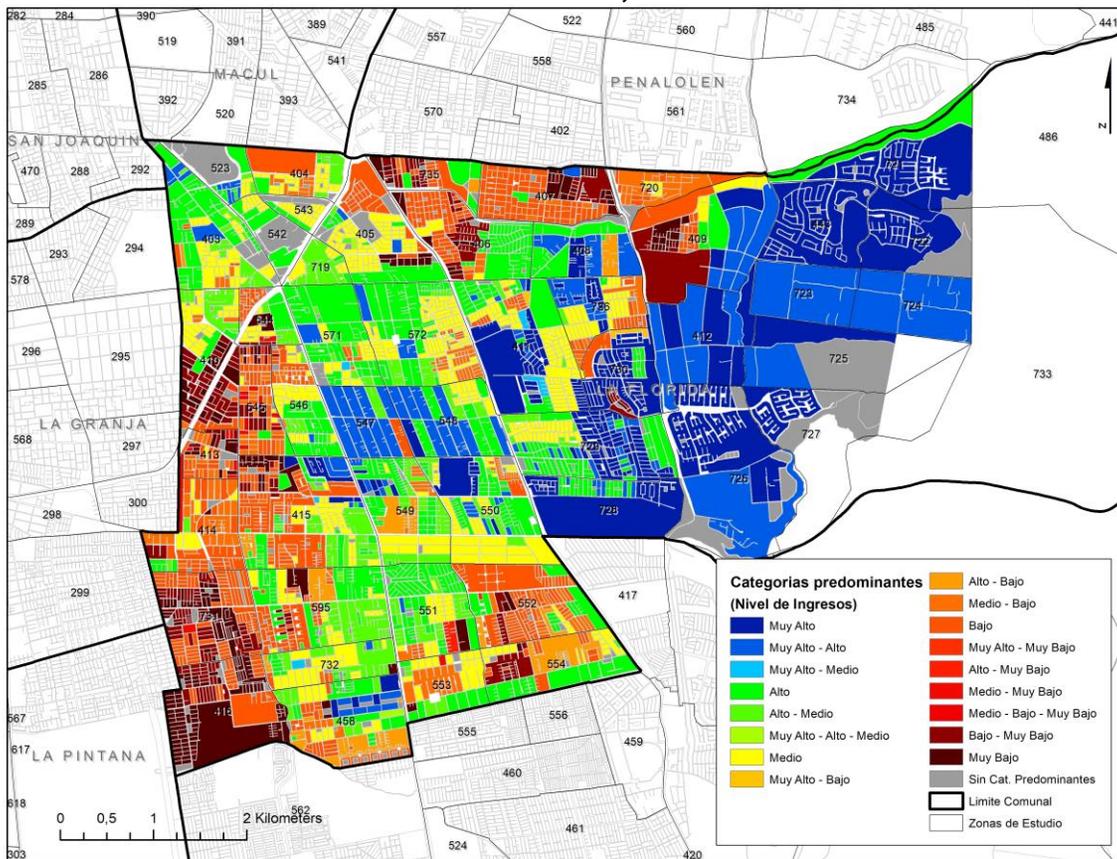
¹³ Antecedentes de propiedades habitacionales incluida en la base de avalúos del SII actualizada al primer semestre del 2018

Cuadro N° 3-4: N° de hogares según rangos de ingresos área metropolitana y La Florida, 2017

Categoría	Ingreso del Hogar (\$ 2018)*		Hogares RM 2017		Hogares La Florida 2017	
	Mínimo	Máximo	Hogares	%	Hogares	%
C5	\$ 2.158.873	y Más	263.252	11,8%	15.891	13,8%
C4	\$ 1.028.618	\$ 2.057.236	419.230	18,7%	29.087	25,3%
C2	\$ 514.309	\$ 1.028.618	660.291	29,5%	23.181	20,1%
C2	\$ 257.155	\$ 514.309	583.182	26,1%	28.704	24,9%
C1	y Menos	\$ 257.155	312.224	13,9%	18.222	15,8%
Total Hogares			2.238.179	100,0%	115.085	100,0%
Total Población			7.112.808		366.916	
TMH			3,18		3,19	

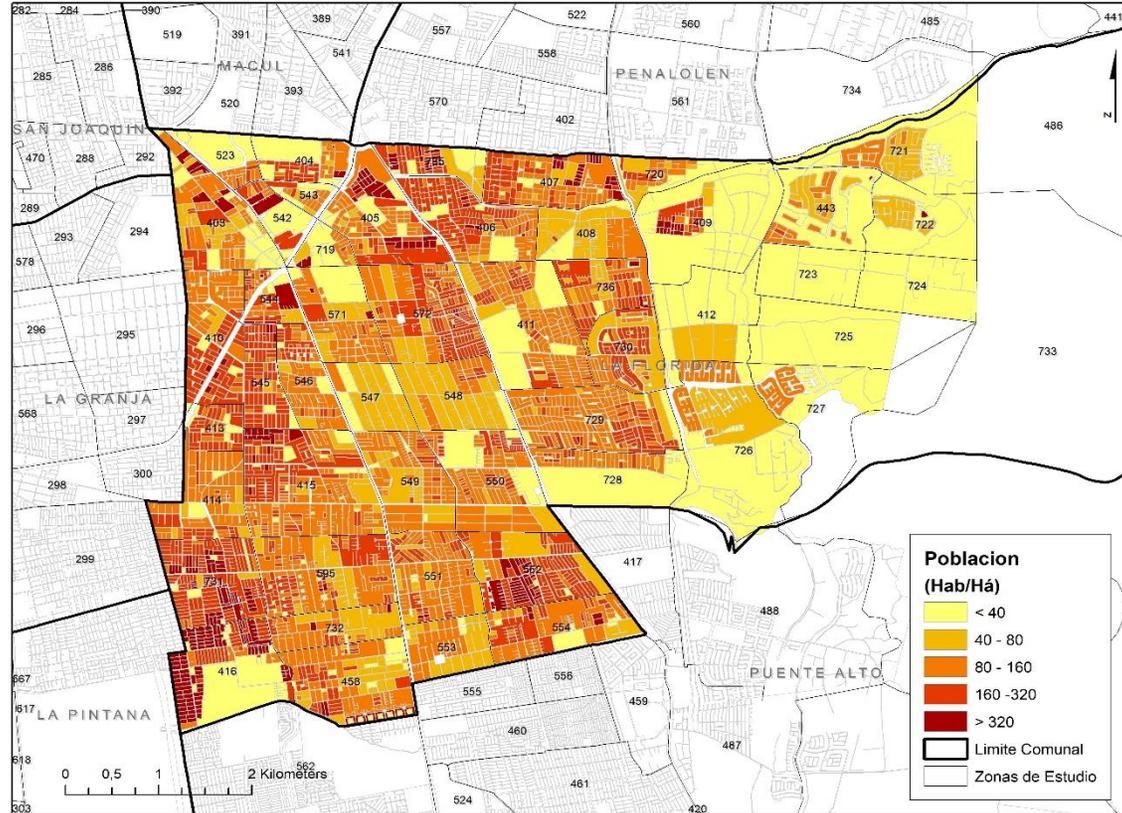
(*) Categorías utilizadas para la generación de escenarios y modelación de transporte, actualizados a \$2018 según IPC
 Fuente: Servicio de Impuestos Internos 2018, categorías SECTRA, 2016

Figura N° 3-8: Distribución del número de hogares según categorías de Ingresos en La Florida, 2017



Fuente: Elaboración Propia en base a INE, 2017 y SII 2018

Figura Nº 3-9: Distribución de la población por manzana en La Florida, 2017



Fuente: Elaboración Propia en base a INE, 2017

En relación al crecimiento demográfico, se puede señalar que a partir del año 2000, las comunas de Maipú y Puente Alto tomaron la delantera en el crecimiento habitacional del Gran Santiago.

De acuerdo a la variación intercensal 2002 – 2017, La Florida se sitúa entre las comunas que presentan crecimiento poblacional leve (<10.000 habitantes), no obstante es relevante en cuanto a la creación de nuevos hogares con una variación de entre 13.000 y 22.000 para el período 2002-2017.

En términos de localización dentro del área comunal, si bien el uso residencial se encuentra distribuido en todo el territorio, existen sectores con mayor densidad de ocupación, los cuales tienden a coincidir con:

- a) Los ejes viales de relevancia intercomunal y metropolitana como son la Av. Vicuña Mackenna (zonas 544 – 409 – 542) en torno al centro funcional de la comuna y el eje Avenida La Florida (zonas 572 – 552).
- b) Las zonas de mayor concentración de población con bajos ingresos como el sector sur poniente de la comuna en torno a los ejes San José de La Estrella y Santa Raquel (zona 731).

Por lo anterior, la consolidación de estos sectores obedece a diferentes tipos de ocupación residencial: el primer sector implica mayor densificación y renovación a través de edificación en altura, mientras los otros sectores son desarrollos habitacionales de baja altura con tamaños prediales de menor superficie asociados a soluciones sociales al sur poniente y a grupos de ingresos medios hacia el oriente.

De este modo, la población se concentra predominantemente al poniente y al sur de la comuna, presentando un número de población y de viviendas que decrece hacia el oriente.

En relación a los ingresos de la población, la comuna se observan predominantes en la comuna los niveles medio y alto, localizándose el primero en el sector central de la comuna comprendido entre las av. Vicuña Mackenna y La Florida, mientras los sectores de mayores ingresos se emplazan en torno a av. Tobalaba, principalmente al oriente (Lo Cañas).

Las zonas más vulnerables se observan en torno a las av. Departamental / Tobalaba, en torno al límite comunal con Peñalolén; Santa Raquel en torno al límite comunal con La Pintana y Puente Alto y Américo Vespucio / Santa Raquel, en torno al límite comunal con La Granja, sector que posee la mayor densidad poblacional de la comuna en un área mayoritariamente residencial compuesta por grupos de ingreso bajo y muy bajo.

En el siguiente cuadro se reporta el número de hogares agrupada por categoría de ingresos ESTRAUS, a nivel de comunas para toda la Región Metropolitana, posteriormente se reporta la situación para cada una de las zonas definidas para La Florida, resaltándose aquellas zonas con mayor participación de hogares según categorías de ingresos.

Cuadro Nº 3-5: Nº de Hogares por Rango de Ingresos, R. Metropolitana año 2017

Comuna (1)	Escenario Nº de Hogares por Categoría de Ingresos Escenario Año 2017					Total	Ranking
	C1	C2	C3	C4	C5		
Alhue	554	633	348	230	161	1.926	52
Buín	7.282	8.514	5.671	4.757	2.412	28.635	32
Calera De Tango	1.096	3.117	1.823	947	126	7.109	47
Cerrillos	3.739	6.507	7.976	4.743	1.065	24.031	39
Cerro Navia	8.827	14.495	10.117	4.563	644	38.646	20
Colina	4.548	10.481	9.978	5.700	8.960	39.667	18
Conchali	11.540	8.845	9.668	6.065	2.045	38.164	22
Curacaví	2.911	3.328	1.829	1.208	848	10.124	45
El Bosque	12.853	12.781	13.635	6.138	1.926	47.334	14
El Monte	3.360	3.893	1.957	1.143	532	10.885	43
Estación Central	7.456	13.491	14.044	7.307	4.712	47.009	15
Huechuraba	3.562	6.014	9.700	6.357	2.330	27.964	34
Independencia	5.401	12.239	8.940	6.514	1.657	34.752	24
Isla De Maipo	3.671	3.201	1.751	1.318	914	10.855	44
La Cisterna	4.791	7.791	9.645	5.208	1.860	29.294	30
La Florida	18.222	28.704	23.181	29.087	15.891	115.085	4
La Granja	7.680	11.383	9.449	4.882	881	34.274	25
La Pintana	14.596	16.924	12.413	3.938	946	48.817	13
La Reina	0	2.139	4.391	8.036	14.137	28.703	31
Lampa	3.016	7.868	12.809	4.132	1.913	29.739	28
Las Condes	0	1.152	21.723	30.228	53.460	106.564	5
Lo Barnechea	1.498	1.026	1.838	6.423	16.079	26.864	36
Lo Espejo	6.750	8.758	7.697	3.875	538	27.617	35
Lo Prado	8.831	9.107	6.937	4.266	785	29.926	26
Macul	0	11.029	12.686	10.283	5.823	39.822	17
Maipú	21.273	44.608	53.637	29.755	6.064	155.337	3
María Pinto	1.221	1.396	767	507	356	4.246	50
Melipilla	11.245	12.857	7.066	4.666	3.276	39.110	19
Nunoa	0	0	39.360	25.199	17.646	82.205	7
Padre Hurtado	3.737	5.534	6.249	2.098	990	18.608	42
Paine	7.196	6.793	3.726	2.450	1.496	21.661	40
Pedro Aguirre Cerda	5.458	9.375	9.077	4.677	1.317	29.904	27
Peñaflor	5.614	8.171	6.304	4.219	2.204	26.513	37
Penalolén	10.773	12.375	20.656	16.975	9.286	70.065	8
Pirque	1.108	1.986	1.855	1.292	1.410	7.651	46
Providencia	0	0	20.408	21.617	19.962	61.987	10
Pudahuel	10.862	18.910	22.608	9.028	5.192	66.601	9
Puente Alto	23.636	55.543	55.124	24.960	5.292	164.555	2
Quilicura	9.341	17.855	22.638	8.348	2.492	60.675	11
Quinta Normal	7.911	10.792	10.052	5.574	1.240	35.569	23
Recoleta	0	20.718	17.441	9.679	2.184	50.022	12
Renca	9.651	12.913	13.272	6.315	813	42.963	16
San Bernardo	20.878	23.705	27.416	11.530	2.887	86.415	6
San Joaquín	5.620	9.248	8.879	4.818	1.106	29.672	29
San José De Maipo	1.069	1.419	1.066	1.095	561	5.210	49
San Miguel	0	11.799	15.585	8.036	2.942	38.362	21
San Pedro	934	1.068	587	388	272	3.249	51
San Ramón	7.073	6.201	6.929	3.714	466	24.383	38
Santiago	0	69.418	63.165	32.304	8.994	173.881	1
Talagante	4.188	5.913	4.933	4.290	2.293	21.618	41
Tiltil	1.254	1.163	993	2.138	248	5.796	48
Vitacura	0	0	287	6.206	21.621	28.115	33
Total	312.224	583.182	660.291	419.230	263.252	2.238.179	
% Total	13,95%	26,06%	29,50%	18,73%	11,76%	100,00%	
Desviación Estandar	5.885	13.213	13.762	8.462	8.749	38.995	

Cortes de Ingresos (\$ 2018), corresponde a una actualización según IPC, donde: Hog C1: <= \$257.155; Hog C2: \$257.155 - \$514.309; Hog C3: \$514.309 - \$1.028.618; Hog C4: \$1.028.618 - \$2.158.873; Hog C5: \$2.158.873 y Más

Fuente: Elaboración propia

Cuadro N° 3-6: N° de Hogares por Rango de Ingresos, La Florida año 2017

ZONA	COMUNA	C1	C2	C3	C4	C5	TOTAL
403	LA FLORIDA	0	175	1.097	3.155	1.071	5.497
404	LA FLORIDA	0	340	804	445	10	1.599
405	LA FLORIDA	1.196	1.900	1.330	930	73	5.428
406	LA FLORIDA	743	1.286	327	797	96	3.249
407	LA FLORIDA	1.089	1.844	336	30	2	3.302
408	LA FLORIDA	1	128	157	885	580	1.751
409	LA FLORIDA	978	507	135	117	100	1.838
410	LA FLORIDA	1.569	785	856	399	11	3.619
411	LA FLORIDA	0	347	1.234	846	1.141	3.569
412	LA FLORIDA	0	0	4	70	152	226
413	LA FLORIDA	406	487	268	8	5	1.174
414	LA FLORIDA	167	953	563	198	26	1.908
415	LA FLORIDA	1.325	2.315	1.293	1.243	356	6.532
416	LA FLORIDA	4.697	1.706	117	10	1	6.531
443	LA FLORIDA	0	0	0	13	1.108	1.122
458	LA FLORIDA	89	1.627	516	1.195	196	3.622
486	LA FLORIDA	0	0	0	0	0	0
523	LA FLORIDA	0	0	97	278	75	451
542	LA FLORIDA	1	0	425	1.413	181	2.020
543	LA FLORIDA	0	0	211	49	4	264
544	LA FLORIDA	154	313	266	976	186	1.895
545	LA FLORIDA	387	922	526	25	3	1.862
546	LA FLORIDA	18	528	709	529	92	1.877
547	LA FLORIDA	2	64	104	483	387	1.039
548	LA FLORIDA	0	15	478	784	402	1.679
549	LA FLORIDA	3	276	743	1.144	310	2.476
550	LA FLORIDA	6	164	1.224	1.082	463	2.939
551	LA FLORIDA	184	186	684	1.584	113	2.751
552	LA FLORIDA	567	3.519	725	956	38	5.805
553	LA FLORIDA	36	172	426	159	42	834
554	LA FLORIDA	335	1.177	507	654	24	2.698
571	LA FLORIDA	3	131	439	1.215	530	2.318
572	LA FLORIDA	1	534	2.181	2.208	392	5.315
595	LA FLORIDA	182	1.299	1.140	1.502	116	4.239
719	LA FLORIDA	1	15	450	370	28	865
720	LA FLORIDA	10	280	222	32	7	552
721	LA FLORIDA	0	0	0	1	916	917
722	LA FLORIDA	0	0	0	0	416	416
723	LA FLORIDA	1	4	4	30	46	85
724	LA FLORIDA	0	4	1	26	17	49
725	LA FLORIDA	0	0	0	8	22	30
726	LA FLORIDA	0	0	0	7	1.224	1.231
727	LA FLORIDA	0	0	0	0	538	538
728	LA FLORIDA	0	0	18	519	713	1.249
729	LA FLORIDA	0	1	638	1.574	1.810	4.023
730	LA FLORIDA	141	204	51	202	1.294	1.892
731	LA FLORIDA	3.240	3.116	263	32	1	6.652
732	LA FLORIDA	45	165	554	406	78	1.248
733	LA FLORIDA	0	0	0	10	42	52
735	LA FLORIDA	596	492	84	30	4	1.207
736	LA FLORIDA	49	722	972	456	451	2.649
Total		18.222	28.704	23.181	29.087	15.891	115.085
%		15,8%	24,9%	20,1%	25,3%	13,8%	100,0%

Cortes de Ingresos (\$ 2018), corresponde a una actualización según IPC, donde: Hog C1: <= \$257.155; Hog C2: \$257.155 - \$514.309; Hog C3: \$514.309 - \$1.028.618; Hog C4: \$1.028.618 - \$2.158.873; Hog C5: \$2.158.873 y Más.

Fuente: Elaboración Propia en base a Censo 2017, SECTRA 2016 y SII 2018.

3.4 Etapa II: Oferta y Demanda Urbana

Es segunda etapa considera por una parte el análisis de la demanda por variables explicativas de viajes en base a la definición de un escenario macroeconómico y demográfico propuesto por organismos oficiales para el horizonte de tiempo considerado; y por otra considera el análisis de la oferta inmobiliaria y oferta de suelo disponible para el desarrollo urbano.

3.4.1 Oferta Urbana

Respecto de la oferta urbana y tal como se expuso en la metodología, este punto contempla el desarrollo de dos sub-etapas con las que se logra determinar lo que se denomina oferta urbana, estas son: análisis de la normativa territorial para el desarrollo urbano (oferta de suelo) y análisis de proyectos e inversiones inmobiliarias (proyectos programados).

3.4.1.1 Oferta de Suelo (Plan Regulador)

De esta manera, en primer lugar se reportan los antecedentes normativos de la comuna de La Florida, los cuales forman parte del análisis normativo que determina los usos permitidos por zona, y la obtención de las normas de edificación, con lo cual se pueden cuantificar aproximaciones del máximo posible de construir en la comuna.

Ambos insumos, usos permitidos - prohibidos y las normas de edificación específicamente los coeficientes de constructibilidad entregan finalmente la cabida de metros cuadrados disponibles para construir o edificar de un uso determinado en una zona establecida determinando de este modo la oferta de territorio o suelo disponible para el desarrollo urbano según normativa.

En términos metodológicos la oferta de suelo según normativa se divide en dos etapas:

- Análisis de la Normativa Comunal
- Calculo de Cupo o Cabida

A continuación, se detalla lo anterior.

a) Análisis de la Normativa Comunal

Para determinar la oferta del territorio es importante considerar los instrumentos de planificación territorial normativos existentes y vigentes en la comuna. En este caso la comuna presenta un Plan Regulador Vigentes desde el año 2003 que a la actualidad ha tenido diversas modificaciones y enmiendas que se adaptan a las necesidades y demandas de la comunidad.

Para los efectos de la aplicación del Plan Regulador y su Ordenanza, el territorio urbano

de la comuna de La Florida está formado por dos tipos de áreas superpuestas y por un conjunto de zonas conjuntas, según:

- Áreas de Usos de Suelo (sigla "U")
- Áreas de Características de Edificación (sigla "E")
- Áreas Conjuntas (correspondiente a las zonas de Áreas Verdes "AV"; zonas de equipamiento de deporte "ED"; zonas especiales "ESP"; zonas de resguardo de infraestructura "RI"; zonas de restricción "R"; zonas de protección ecológica "PEDC-3"; inmuebles de conservación histórica "ICH" y las zonas del Sector Centro (Z-A1; Z-A2; Z-AA+CB/CM; Z-AM1; Z-AM2 y Z-AM3)).

Las áreas anteriores consideran las modificaciones en actual proceso de aprobación que corresponden a:

Modificación N° 13, la cual contempla cambios en el sector centro de la comuna que incluyen disminuir la altura, densidad, ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad con el fin de ajustarse a los requerimientos de la comunidad y municipio.

Modificación N° 15, la cual contemplan cambios que permitan resguardar las condiciones medioambientales (zonas PEDC-3 y Sector Alto de La Florida; áreas verdes predios Zavala y el Panul), el reconocimiento de los desarrollos existentes y la mejora de las condiciones de desarrollo urbano de aquellos sectores subutilizados en relación a su emplazamiento (sectores aledaños a las vías estructurantes Av. Américo Vespucio; Av. Vicuña Mackenna y Av. La Florida).

Una vez definida la información normativa a utilizar, se agrupa considerando las áreas de usos de suelo; edificación y conjuntos que permita generar una base de datos con los usos permitidos y los coeficientes de constructibilidad del territorio comunal.

Para determinar los usos de suelo permitidos y coeficientes de constructibilidad se emplea la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal (texto refundido septiembre de 2016) y los borradores de memorias explicativas de las Modificaciones N°13 y N°15.

Con el fin de estandarizar la información y considerando que el cálculo del cupo pretenden determinar la oferta máxima del territorio para acoger construcciones, se consideran los siguientes puntos:

1. Usos de Suelo permitidos: de acuerdo a las especificaciones de cada zona "U" o zonas conjuntas. En una primera instancia se definen los usos permitidos de acuerdo con la OGUC, los que posteriormente son agrupados de acuerdo con los requerimientos de la modelación vial.
2. Coeficiente de constructibilidad máximo: de acuerdo con lo definido en las zonas "E" y en Artículo 30 de la Ordenanza Local que define las normas de edificación para el equipamiento, donde, de acuerdo con la densidad permitida se define el coeficiente para el equipamiento, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

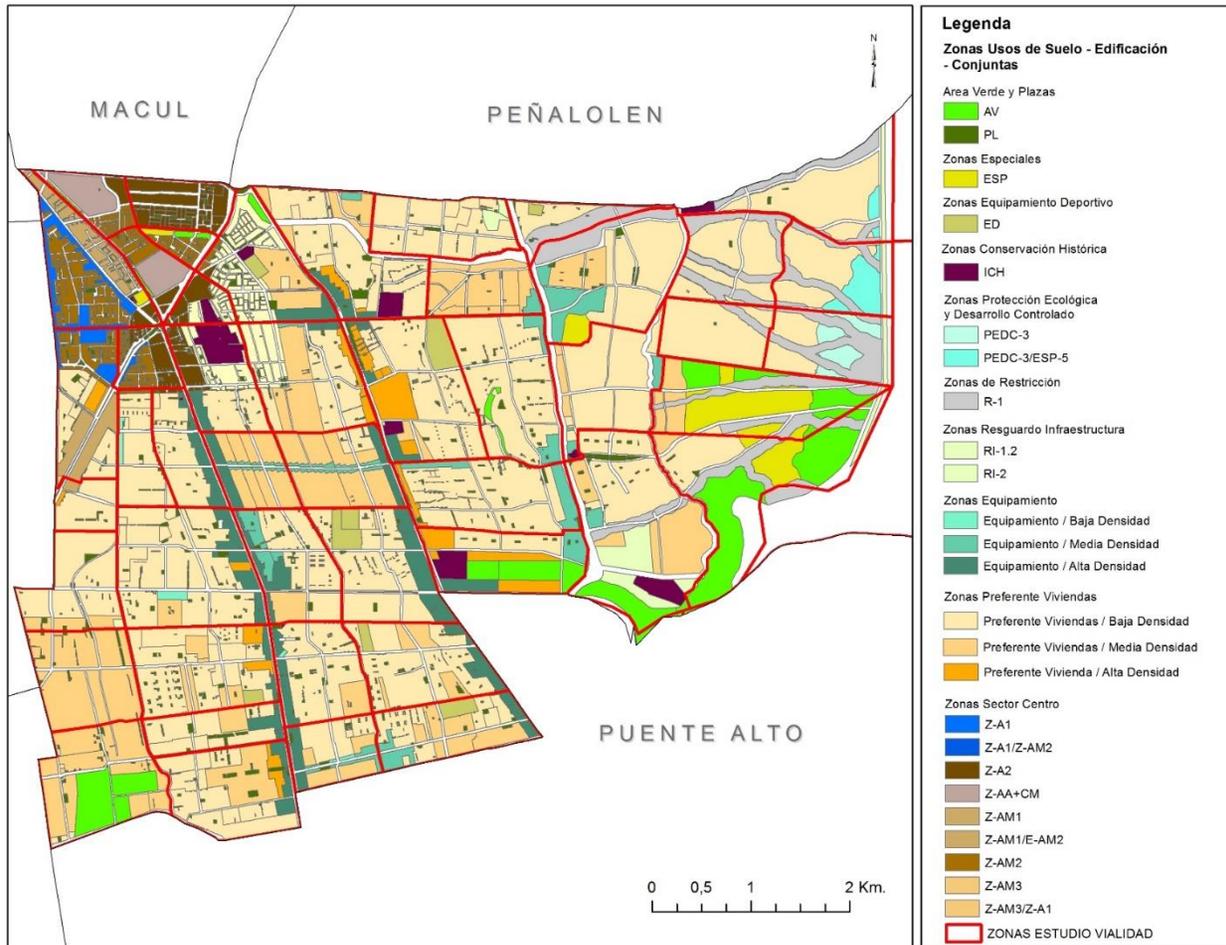
Cuadro Nº 3-7: Coeficientes para el equipamiento, PRC La Florida

Zonas de Edificación	Densidad Permitida	Equipamiento Considerado
E-AB1 E-AB3 E-AB4 E-AB5	Baja Densidad	Equipamiento Menor y Básico Coeficientes de Constructibilidad 1,5 y 1,2 Promedio 1,35
E-AM1 E-AM2 E-AM3 E-AM4	Media Densidad	Equipamiento Mediano Coeficiente de Constructibilidad 2
E-AA1 E-AA2	Alta Densidad	Equipamiento Mayor Coeficiente de Constructibilidad 3

Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

En el caso de no definirse en términos explícito el coeficiente de constructibilidad para los usos permitidos en cada zona se utiliza el coeficiente de equipamiento. En la siguiente figura se presentan las zonas normativas (usos, edificación y conjuntas) seguidas de la base de datos con los usos de suelo y coeficientes de constructibilidad considerado en cada caso.

Figura Nº 3-10: Normativa Territorial Comuna La Florida



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I. M. de La Florida

Cuadro Nº 3-8: Condicionantes Normativa Territorial Usos de Suelo

ZONA PLANO REGULADOR			USOS PERMITIDOS (1: Se permite Actividad / 0: No se permite)																			
ZONA	NOMBRE ZONA	Residencial		Equipamiento										Actividades Productivas	Infraestructura	Espacios Públicos	Áreas Verdes					
		Vivienda	Hogar Acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios					Social				
ZONAS DE AREAS VERDES	AV-1.1	Parques Intercomunales, Parque Isabel	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-1.2	Parques Intercomunales, Parque El Panul	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-1.3	Parques Intercomunales, Parque La Salle	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-2	Cerros Isla	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-3	Parques Quebrada	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-4	Avenidas Parque	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-5	Area verde Ex-Pozo de Aridos	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-6	Area verde en zona de pendiente - R6 Zona de retencion por pendiente	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-7.1	Parques Comunales Parque Panul	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	AV-7.2	Parques Comunales Parque Zavala	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	PL	Plazas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZONAS EQUIPAMIENTO DEPORTE	ED-1	Estadio ENTEL	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ED-2	Balneario Municipal	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ED-3	Estadio Contraloría General de La república	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ED-4	Estadio de Caja de Compensación La Araucana	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ED-6	Estadio Municipal (Audax Italiano)	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ED-8	Complejo Deportivo Estrella Manuel Rodriguez	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ED-9	Deportivo Bayer	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ED-11	Complejo Deportivo Gabriela Mistral	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1		
	ZONAS ESPECIALES	ESP-1	Manzana Cívica	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1
		ESP-2	Terrenos Consultorio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
ESP-3		Se registrá por normas de Edificación E-AM3)	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
ESP-4		Precordillera	0	0	0	0	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
ESP-5		Pie de Monte La Florida Alta																				
ZONAS RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA	RI-1.1	Terminal Rodoviario Bellavista de La Florida	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0		
	RI-1.2	Locomoción Colectiva Urbana Sector Av. Departamental - Av. Tobalaba	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0	0	1	0	0	0		
	RI-2	Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0		
ZONAS DE RESTRICCIÓN	R-1	Restricción por Quebradas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	R-2	Restricción por Canales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	R-3	Zona de Riesgo por Derrumbe y asentamiento de suelo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	R-4	Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	R-5	Zona de Restricción por Pendiente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZONA PROTECCIÓN	PEDC-3	Zona de Protección ecológica con desarrollo controlado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	PEDC-3/ESP-5	Sector Alto La Florida	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	

ZONA PLANO REGULADOR		USOS PERMITIDOS (1: Se permite Actividad / 0: No se permite)																			
ZONA	NOMBRE ZONA	Residencial				Equipamiento															
		Vivienda	Hogar Acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Actividades Productivas	Infraestructura	Espacios Públicos	Áreas Verdes			
INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	ICH-1	Casona de la Alcaldía	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-2	Casa de Maquinas y Predio Central	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-3	Hidroeléctrica de La Florida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-4	Capilla Santa Irene	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-5	Seminario Misional del Verbo Divino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-6	Edificio COMUDEF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-9	Union Comunal de Juntas de Vecinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-10	Instituto Secular Hermanas Marianas de Schoenstatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-11	Parque Viña Tarapaca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-12	Colegio de La Salle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-13	Seminario Pontificio Mayor Santo Angeles Custodios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-14	Parroquia San Vicente de Paul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-15	Monasterio Carmelitas Descalzas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ICH-16	Casa Villa Toledo (Colegio Saint Germain)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ZONAS SECTOR CENTRO	Z-A1	Zona de edificación alta	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0
		Z-A2	Zona de transición a edificación alta	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0
Z-AA+CB/CM		Zona de edificación aislada alta con continuidad baja y media	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	
Z-AA+CM		Zona Alta Aislada/con continuidad Media	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	
Z-AM1		Zona Altura Media 1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	
Z-AM2		Zona Altura Media 2	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	
Z-AM3		Zona Altura Media 3	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	
ZONAS USO RESIDENCIAL	U-Vev1/E-AM2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 1/Aislada Media Densidad N°2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev2/E-AB1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 2/Aislada Baja Densidad N°1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev2/E-AM3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 2/Aislada Media Densidad N°3	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev2/ESP-5	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 2/Zona Especial 5	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AA1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Alta Densidad N°1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AA2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Alta Densidad N°2	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AB3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Baja Densidad N°3	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AB4	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Baja Densidad N°4	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AB5	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Baja Densidad N°4	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AM1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AM2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°2	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AM3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°3	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		
	U-Vev3/E-AM4	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°4	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1		

ZONA PLANO REGULADOR		USOS PERMITIDOS (1: Se permite Actividad / 0: No se permite)																		
ZONA	NOMBRE ZONA	Residencial				Equipamiento										Actividades Productivas	Infraestructura	Espacios Públicos	Áreas Verdes	
		Vivienda	Hogar Acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social						
ZONAS USO RESIDENCIAL	U-Vev3/Z-A1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Alta 1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/E-AA1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/E-AB3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Baja Densidad N°3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/E-AB4	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Baja Densidad N°4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/E-AB5	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Baja Densidad N°5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/E-AM1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Media Densidad N°1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/E-AM2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Media Densidad N°2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/E-AM3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Media Densidad N°3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	U-Vev4/Z-A1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Alta 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	ZONAS USO EQUIPAMIENTO	U-EC1/E-AB3	Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Baja Densidad N°3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
U-EC1/E-AB4		Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Baja Densidad N°4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
U-EC1/E-AM1		Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Media Densidad N°1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
U-EC1/E-AM3		Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Media Densidad N°3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
U-EC1/Z-A1		Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Alta 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
U-EC3/E-AA1		Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Alta Densidad N°1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
U-EC3/E-AA2		Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Alta Densidad N°2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
U-EC3/E-AM2		Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Media Densidad N°2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
U-EC3/E-AM3		Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Media Densidad N°3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
U-EC3/Z-A1		Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Alta 1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
U-EC4/Z-A1		Uso Preferente Equipamiento Intercomunal/Aislada Alta 1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

Cuadro Nº 3-9: Condicionantes Normativa Territorial Normas Edificación

ZONA PLANO REGULADOR		NORMAS URBANISTICAS																
ZONA	NOMBRE ZONA	Coeficiente de Constructibilidad																
		Residencial					Equipamiento											
		Vivienda	Hogar Acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Espaciamiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social	Actividades Productivas	Infraestructura	Espacios Públicos	Áreas Verdes
ZONAS DE AREAS VERDES	AV-1.1	Parques Intercomunales, Parque Isabel	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,05	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
	AV-1.2	Parques Intercomunales, Parque El Panul	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
	AV-1.3	Parques Intercomunales, Parque La Salle	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
	AV-2	Cerros Isla	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,05	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
	AV-3	Parques Quebrada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
	AV-4	Avenidas Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
	AV-5	Area verde Ex-Pozo de Aridos	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
	AV-6	Area verde en zona de pendiente - R6 Zona de retriccion por pendiente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
	AV-7.1	Parques Comunales Parque Panul	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
	AV-7.2	Parques Comunales Parque Zavala	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
PL	Plazas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZONAS EQUIPAMIENTO DEPORTE	ED-1	Estadio ENTEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ED-2	Balneario Municipal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ED-3	Estadio Contraloría General de La república	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ED-4	Estadio de Caja de Compensación La Araucana	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ED-6	Estadio Municipal (Audax Italiano)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ED-8	Complejo Deportivo Estrella Manuel Rodriguez	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ED-9	Deportivo Bayer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ED-11	Complejo Deportivo Gabriela Mistral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
	ZONAS ESPECIALES	ESP-1	Manzana Cívica	libre	libre	libre	0,00	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre	libre
		ESP-2	Terrenos Consultorio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESP-3		Se registrá por normas de Edificación E-AM3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50
ESP-4		Precordillera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
ESP-5		Pie de Monte La Florida Alta																
ZONAS RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA	RI-1.1	Terminal Rodoviario Bellavista de La Florida	0,00	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00
	RI-1.2	Locomoción Colectiva Urbana Sector Av. Departamental - Av. Tobalaba	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	3,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RI-2	Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00
ZONAS DE RESTRICCIÓN	R-1	Restricción por Quebradas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R-2	Restricción por Canales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R-3	Zona de Riesgo por Derrumbe y asentamiento de suelo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R-4	Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R-5	Zona de Restricción por Pendiente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZONA PROTECCIÓN	PEDC-3	Zona de Protección ecológica con desarrollo controlado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PEDC-3/ESP-5	Sector Alto La Florida	2,80	0,00	0,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	0,00	1,50	1,50

ZONA PLANO REGULADOR		NORMAS URBANISTICAS																	
ZONA	NOMBRE ZONA	Coeficiente de Constructibilidad													Actividades Productivas	Infraestructura	Espacios Públicos	Áreas Verdes	
		Residencial			Equipamiento														
		Vivienda	Hogar Acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Espartimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social					
INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	ICH-1	Casona de la Alcaldia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-2	Casa de Maquinas y Predio Central	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-3	Capilla Santa Irene	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-4	Seminario Misional del Verbo Divino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-5	Edificio COMUDEF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-6	Union Comunal de Juntas de Vecinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-9	Instituto Secular Hermanas Marianas de Schoenstatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-10	Parque Viña Tarapaca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH 11	Colegio de La Salle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH 12	Seminario Pontificio Mayor Santo Angeles Custodios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH-13	Parroquia San Vicente de Paul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH 14	Monasterio Carmelitas Descalzas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH 15	Casa Villa Toledo (Colegio Saint Germain)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ICH 16	Casa Quinta (CENFA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ZONAS SECTOR CENTRO	Z-A1	Zona de edificación alta	3,00	3,00	3,00	0,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00
		Z-A2	Zona de transición a edificaciónalta	3,60	3,60	3,60	0,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00
Z-AA+CB/CM		Zona de edificación aislada alta con continuidad baja y media	3,20	3,00	3,00	0,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	
Z-AA+CM		Zona Alta Aislada/con continuidad Media	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00	4,00	4,00	0,00	0,00	
Z-AM1		Zona Altura Media 1	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	
Z-AM2		Zona Altura Media 2	1,60	1,60	1,60	0,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	
Z-AM3		Zona Altura Media 3	3,00	3,00	3,00	0,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	
ZONAS USO RESIDENCIAL	U-Vev1/E-AM2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 1/Aislada Media Densidad N°2	1,56	1,56	1,56	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	
	U-Vev2/E-AB1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 2/Aislada Baja Densidad N°1	0,78	0,00	0,00	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35	
	U-Vev2/E-AM3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 2/Aislada Media Densidad N°3	2,08	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	
	U-Vev2/ESP-5	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 2/Zona Especial 5	2,10	0,00	0,00	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	0,00	2,10	2,10	2,10	
	U-Vev3/E-AA1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Alta Densidad N°1	2,20	2,20	2,20	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	
	U-Vev3/E-AA2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Alta Densidad N°2	3,20	3,20	3,20	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	
	U-Vev3/E-AB3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Baja Densidad N°3	1,56	1,56	1,56	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35	
	U-Vev3/E-AB4	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Baja Densidad N°4	1,95	1,95	1,95	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35	
	U-Vev3/E-AB5	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Baja Densidad N°4	1,95	1,95	1,95	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35
	U-Vev3/E-AM1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°1	1,56	1,56	1,56	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	
	U-Vev3/E-AM2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°2	1,56	1,56	1,56	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	
	U-Vev3/E-AM3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°3	2,08	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	
	U-Vev3/E-AM4	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°4	2,10	2,10	2,10	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	

ZONA PLANO REGULADOR		NORMAS URBANISTICAS																	
ZONA	NOMBRE ZONA	Coeficiente de Constructibilidad													Actividades Productivas	Infraestructura	Espacios Públicos	Áreas Verdes	
		Residencial			Equipamiento														
		Vivienda	Hogar Acogida	Hospedaje	Científico	Comercio	Culto y Cultura	Deporte	Educación	Esparcimiento	Salud	Seguridad	Servicios	Social					
ZONAS USO RESIDENCIAL	U-Vev3/Z-A1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Alta 1	3,00	3,00	3,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	
	U-Vev4/E-AA1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 3/Aislada Media Densidad N°4	2,20	2,20	2,20	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00
	U-Vev4/E-AB3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Baja Densidad N°3	1,56	1,56	1,56	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35
	U-Vev4/E-AB4	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Baja Densidad N°4	1,95	1,95	1,95	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35
	U-Vev4/E-AB5	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Baja Densidad N°5	1,95	1,95	1,95	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	0,00	1,35	1,35	1,35
	U-Vev4/E-AM1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Media Densidad N°1	1,56	1,56	1,56	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00
	U-Vev4/E-AM2	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Media Densidad N°2	1,56	1,56	1,56	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00
	U-Vev4/E-AM3	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Media Densidad N°3	2,08	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00
	U-Vev4/Z-A1	Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal 4/Aislada Alta 1	3,00	3,00	3,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00
ZONAS USO EQUIPAMIENTO	U-EC1/E-AB3	Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Baja Densidad N°3	1,56	1,56	1,56	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
	U-EC1/E-AB4	Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Baja Densidad N°4	1,95	1,95	1,95	0,00	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
	U-EC1/E-AM1	Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Media Densidad N°1	1,56	1,56	1,56	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	U-EC1/E-AM3	Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Media Densidad N°3	2,08	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	U-EC1/Z-A1	Uso Preferente Equipamiento Comunal 1/Aislada Alta 1	3,00	3,00	3,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00
	U-EC3/E-AA1	Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Alta Densidad N°1	2,20	2,20	2,20	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00
	U-EC3/E-AA2	Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Alta Densidad N°2	3,20	3,20	3,20	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00
	U-EC3/E-AM2	Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Media Densidad N°2	1,56	1,56	1,56	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00
	U-EC3/E-AM3	Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Media Densidad N°3	2,08	0,00	0,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00
	U-EC3/Z-A1	Uso Preferente Equipamiento Comunal 3/Aislada Alta 1	3,00	3,00	3,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00
	U-EC4/Z-A1	Uso Preferente Equipamiento Intercomunal/Aislada Alta 1	3,00	3,00	3,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00

Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

b) Calculo de Cupo o Cabida

La Cabida o Cupo corresponden a la capacidad normativa de crecer que tiene cada manzana o zona de la ciudad en superficie m^2 y se obtiene de la diferencia entre la superficie actualmente construida y la superficie máxima permitida posible de construir bajo la normativa vigente según la zonificación del Plan Regulador Comunal, Seccional u otro correspondiente.

Para obtener dicho cupo, en primer lugar, a través de la utilización de un Sistema de Información Geográfica, la normativa de la comuna es referenciada a nivel de manzana¹⁴, asignando a cada una de estas unidades la información correspondiente a la zona plan regulador con sus respectivos datos de usos permitidos y constructibilidad.

Paralelamente es obtenida la superficie de cada una de las manzanas a las cuales se le resta la superficie correspondiente a los bienes nacionales de uso público.

Una vez obtenida la superficie predial útil, a esta se le asocia las condicionantes de cada zona del PRC, esto es: uso permitido, coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación; obteniéndose de esta forma el máximo de superficie posible de construir en cada zona de estudio, asumiendo que no hay nada construido en ella; esta superficie es denominada **Cupo o cabida total**. Lo anterior también es posible de obtener por cada tipo de uso en base a los usos permitidos.

A esta superficie bruta se le resta lo ya construido según los antecedentes de la situación base de metros cuadrados, obteniendo de este modo la superficie posible de incorporar en cada zona para cada uso a dicho año y el total general posible de construir en la misma zona. A esta superficie se le denomina **Delta del cupo o cabida neta**.

El total o delta máximo no puede ser sobrepasado al sumar todas las superficie de los usos a incorporar a excepción de aquellas áreas en donde los nuevos proyectos pudiesen implicar reciclaje de edificios existentes, es decir áreas donde si bien no existe cupo disponible según normativa, la existencia de proyectos seguros o de renovación permiten incorporar nueva superficie en los escenarios.

En los siguientes cuadros se reporta los cálculos anteriores, posteriormente se grafica para el total y para el uso residencial el cupo o cabida total (máximo) para cada zona y el cupo o cabida promedio por hectárea; seguido de eso se muestra los deltas del cupo para el total y para el uso residencial.

¹⁴ De acuerdo a la cartografía utilizada en el estudio.

Cuadro Nº 3-10: Cupo a cabida total de acuerdo a PRC La Florida 2018

Zona	Comercio	Educacion	Habitacion	Industria	Servicios	Otros	Sin Considerar	Total (Maximo)
403	585.061	585.061	587.558	0	585.061	738.462	0	738.462
404	365.423	365.423	328.881	0	365.423	657.762	0	657.762
405	509.419	508.861	346.553	0	508.861	515.570	45.626	516.693
406	190.660	190.660	173.028	0	190.660	207.343	190.660	211.117
407	156.771	125.728	196.740	0	156.771	214.591	125.728	229.724
408	283.566	283.566	198.081	0	283.566	283.566	283.566	284.701
409	469.617	511.672	274.817	84.111	469.617	511.672	469.617	518.401
410	396.661	431.445	397.698	3.354	431.445	510.554	108.451	517.007
411	161.070	630.247	402.552	0	630.247	648.751	630.247	649.148
412	636.073	697.928	364.709	0	636.073	697.928	636.073	709.474
413	32.825	83.463	77.789	0	83.463	98.654	72.612	101.299
414	144.551	178.112	167.470	0	178.112	205.080	178.112	212.092
415	195.954	467.574	352.624	216.811	467.574	499.587	467.574	504.292
416	310.691	310.691	530.652	0	310.691	330.505	310.691	583.589
443	96.869	96.869	24.253	0	96.869	96.869	96.869	96.869
458	161.839	356.741	304.102	146.177	356.741	399.028	356.741	408.347
486	0	0	0	0	0	0	0	0
523	222.509	222.509	142.335	0	222.509	230.990	0	230.990
542	185.037	185.037	125.414	0	185.037	201.491	0	201.491
543	63.174	63.174	33.693	0	69.788	63.175	0	69.788
544	171.326	171.326	140.799	0	171.326	214.002	0	214.002
545	112.956	112.956	103.060	8.931	112.956	131.545	40.188	135.307
546	95.193	247.937	174.969	163.655	247.937	276.604	215.206	278.370
547	407.182	507.192	381.951	100.010	507.192	507.192	507.192	516.621
548	433.425	711.771	483.625	0	711.771	717.338	711.771	722.640
549	156.196	368.561	268.259	276.611	368.561	383.498	368.561	388.016
550	216.939	463.625	377.744	0	463.625	512.090	463.625	521.437
551	113.153	191.731	151.368	83.124	191.731	203.046	191.731	204.662
552	173.225	308.473	246.587	0	308.473	331.749	308.473	335.694
553	174.096	223.635	217.455	134.730	223.635	247.043	223.635	257.751
554	209.868	289.776	233.773	28.992	289.776	308.686	289.776	311.466
571	278.567	311.562	237.616	32.994	311.562	391.032	71.174	391.032
572	362.195	550.932	394.640	0	550.932	566.031	398.145	568.907
595	276.784	450.611	378.800	101.763	450.611	491.326	450.611	500.391
719	148.324	148.324	108.771	0	148.324	182.227	0	182.227
720	46.245	43.055	67.374	0	43.055	65.380	43.055	70.563
721	194.336	194.336	152.492	0	194.336	195.139	194.336	250.816
722	436.928	436.928	361.610	0	436.928	437.903	436.928	573.142
723	202.879	202.879	50.795	0	202.879	202.879	202.879	202.879
724	140.030	140.030	35.059	0	140.030	140.894	140.030	140.894
725	45.706	45.698	29.767	0	45.698	45.853	45.698	45.853
726	436.186	436.186	269.854	0	436.186	442.802	436.186	448.385
727	17.140	17.134	7.393	0	17.134	17.960	17.134	17.960
728	163.973	305.025	179.902	0	305.025	312.733	305.025	312.733
729	93.933	235.565	164.779	0	235.565	246.400	235.565	246.885
730	82.433	82.433	75.910	0	82.433	92.187	82.433	92.187
731	156.045	156.045	261.479	0	156.045	158.645	156.045	295.184
732	110.815	158.809	150.273	47.994	158.809	180.869	158.809	185.035
733	24	0	0	0	0	24	0	24
735	115.613	115.613	113.778	8.636	115.613	132.453	115.613	137.359
736	72.745	72.745	71.580	0	72.745	82.084	72.745	82.592
Total	10.812.229	13.995.653	10.920.411	1.437.892	13.929.401	15.329.191	10.855.135	16.072.261
%	67,3%	87,1%	67,9%	8,9%	86,7%	95,4%	67,5%	100,0%

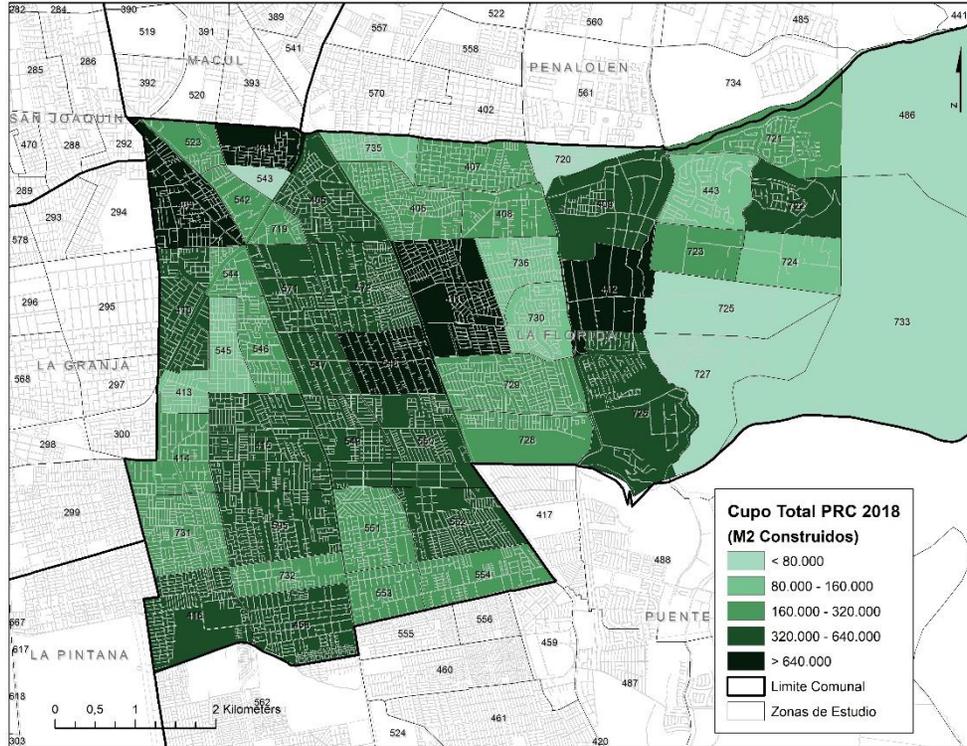
Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

Cuadro N° 3-11: Delta del cupo o cabida neta de acuerdo a PRC La Florida y SII 2018

Zona	Comercio	Educacion	Habitacion	Industria	Servicios	Otros	Sin Considerar	Total (Maximo)
403	112.489	112.489	112.489	0	112.489	112.489	0	112.489
404	340.826	362.241	233.648	0	362.103	469.479	0	469.479
405	129.022	129.022	38.228	0	129.022	129.022	33.434	129.022
406	0	0	0	0	0	0	0	0
407	3.891	3.891	3.891	0	3.891	3.891	3.891	3.891
408	75.153	75.153	60.243	0	75.153	75.153	75.153	75.153
409	392.396	392.396	167.661	83.379	392.396	392.396	392.396	392.396
410	275.958	275.958	177.973	2.368	275.958	275.958	106.705	275.958
411	139.431	325.010	121.428	0	325.010	325.010	325.010	325.010
412	630.398	647.203	323.311	0	636.016	647.203	631.235	647.203
413	23.927	23.927	13.471	0	23.927	23.927	23.927	23.927
414	43.017	43.017	31.623	0	43.017	43.017	43.017	43.017
415	7.740	7.740	0	7.740	7.740	7.740	7.740	7.740
416	259.747	259.747	222.538	0	259.747	259.747	259.747	259.747
443	0	0	0	0	0	0	0	0
458	88.433	88.433	45.834	88.433	88.433	88.433	88.433	88.433
486	0	0	0	0	0	0	0	0
523	0	0	0	0	0	0	0	0
542	0	0	0	0	0	0	0	0
543	0	0	0	0	0	0	0	0
544	35.456	35.456	21.237	0	35.456	35.456	0	35.456
545	13.446	13.446	0	8.705	13.446	13.446	13.446	13.446
546	83.139	109.604	42.849	109.604	109.604	109.604	109.604	109.604
547	382.204	382.204	286.569	99.812	382.204	382.204	382.204	382.204
548	415.914	537.971	331.545	0	537.971	537.971	537.971	537.971
549	145.345	150.380	90.564	150.380	150.380	150.380	150.380	150.380
550	166.733	166.733	155.382	0	166.733	166.733	166.733	166.733
551	0	0	0	0	0	0	0	0
552	0	0	0	0	0	0	0	0
553	159.307	159.307	148.207	132.199	159.307	159.307	159.307	159.307
554	113.232	113.232	79.883	28.752	113.232	113.232	113.232	113.232
571	130.705	130.705	53.768	31.521	130.705	130.705	44.385	130.705
572	141.455	141.455	20.008	0	141.455	141.455	141.455	141.455
595	149.777	149.777	94.921	101.602	149.777	149.777	149.777	149.777
719	50.282	50.282	50.282	0	50.282	50.282	0	50.282
720	24.377	24.377	24.377	0	24.377	24.377	24.377	24.377
721	126.055	126.055	40.489	0	126.055	126.055	126.055	126.055
722	436.928	436.928	309.523	0	436.922	437.832	409.614	493.664
723	184.577	184.577	34.195	0	184.577	184.577	184.577	184.577
724	131.872	131.872	27.377	0	131.872	131.872	131.872	131.872
725	35.116	35.116	22.569	0	35.116	35.116	35.116	35.116
726	127.585	127.585	127.585	0	127.585	127.585	127.585	127.585
727	0	0	0	0	0	0	0	0
728	161.576	193.117	78.058	0	193.117	193.117	193.117	193.117
729	0	0	0	0	0	0	0	0
730	0	0	0	0	0	0	0	0
731	0	0	0	0	0	0	0	0
732	66.444	66.444	55.084	47.576	66.444	66.444	66.444	66.444
733	0	0	0	0	0	0	0	0
735	42.081	42.081	41.067	3.154	42.081	42.081	42.081	42.081
736	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	5.846.034	6.254.931	3.687.876	895.223	6.243.600	6.363.073	5.300.019	6.418.906
%	91,1%	97,4%	57,5%	13,9%	97,3%	99,1%	82,6%	100,0%
Delta % de cupo	54,1%	44,7%	33,8%	62,3%	44,8%	41,5%	48,8%	39,9%

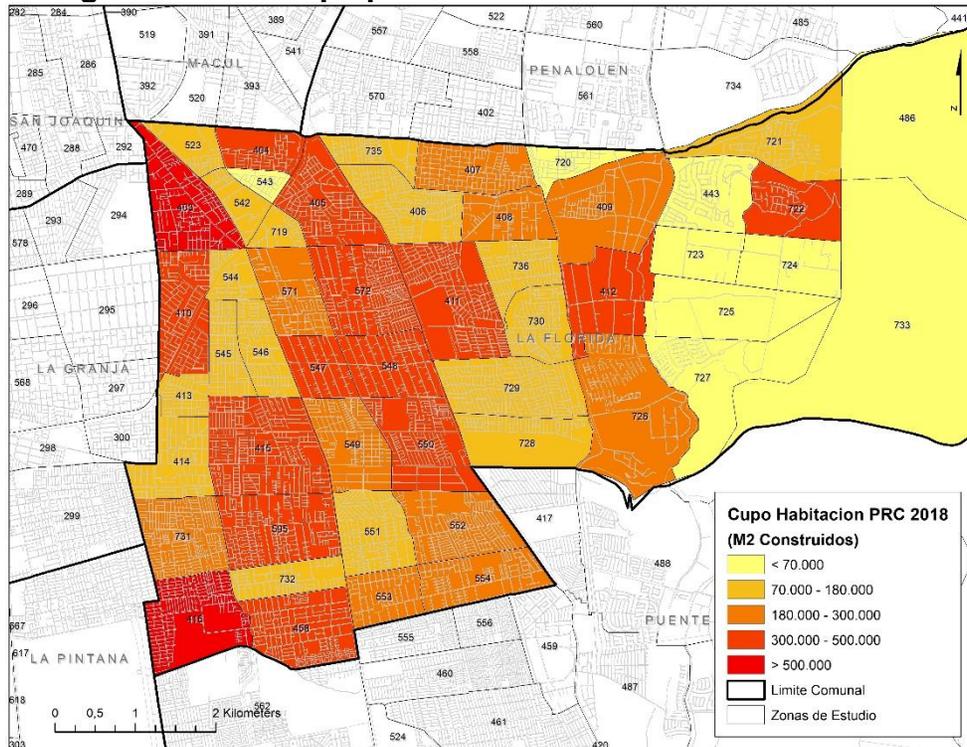
Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

Figura Nº 3-11: Cupo para el total de edificación La Florida 2018



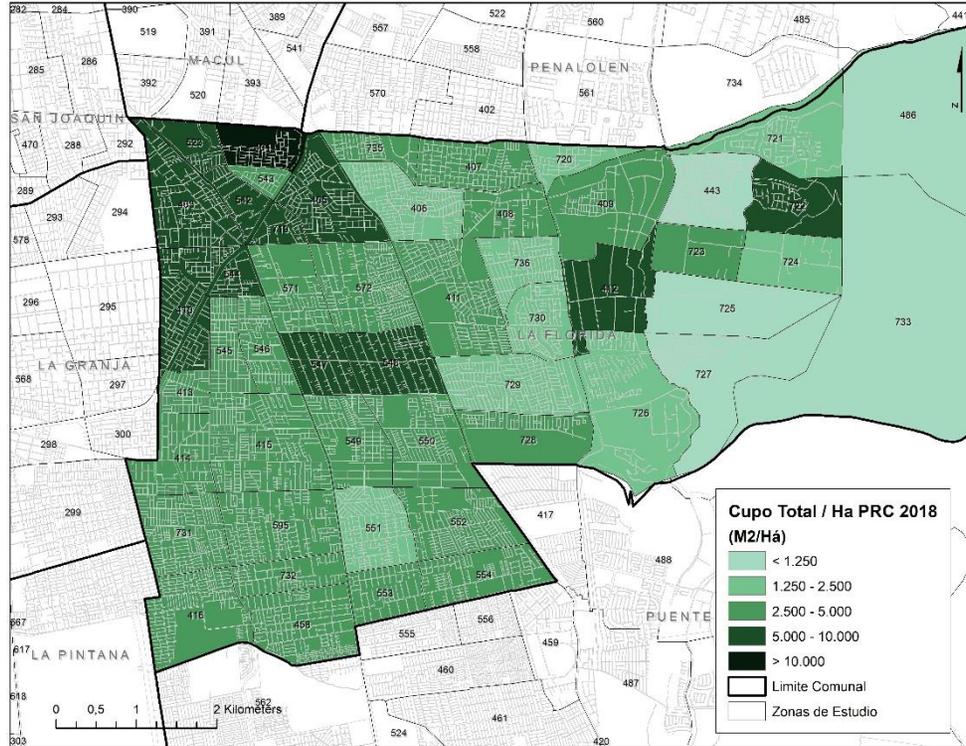
Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

Figura Nº 3-12: Cupo para el uso residencial La Florida 2018



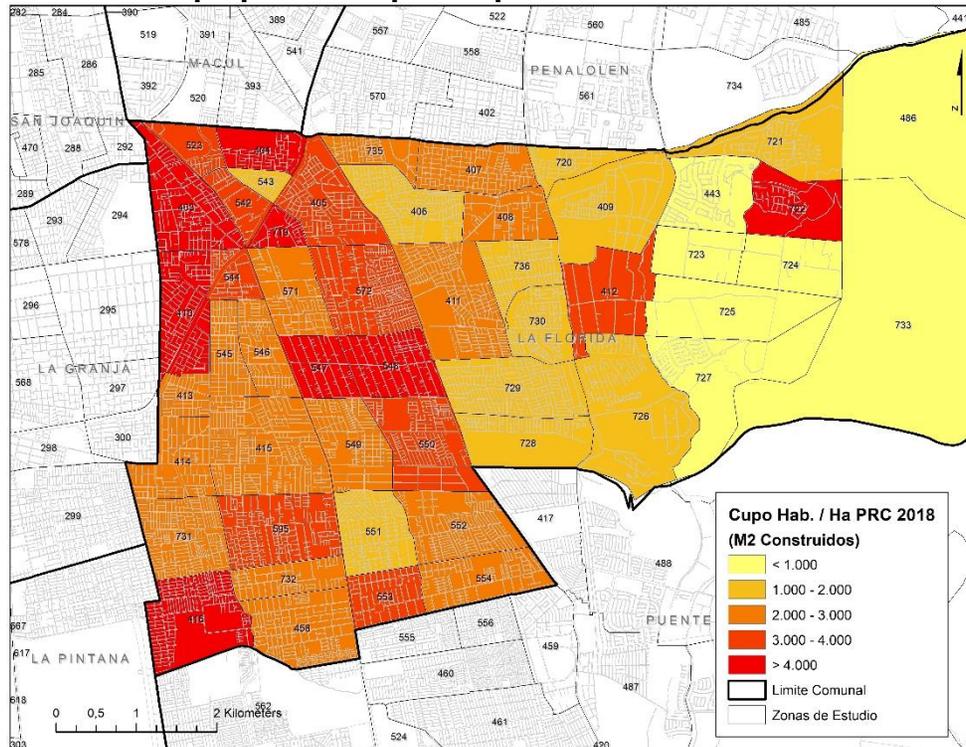
Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

Figura Nº 3-13: Cupo promedio por há para el total de edificación La Florida 2018



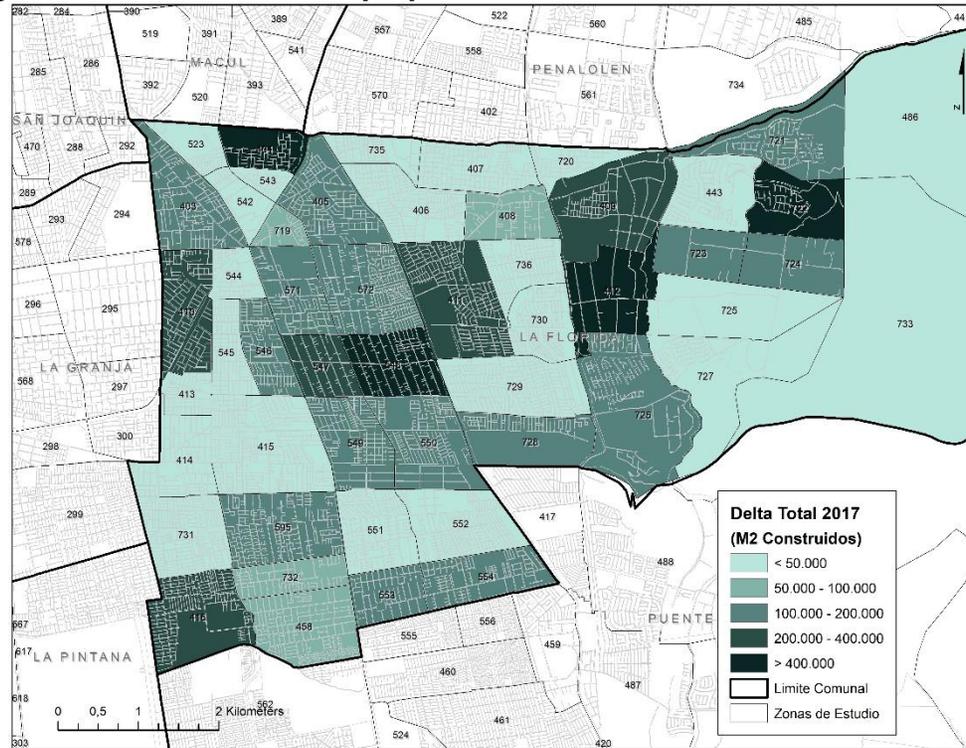
Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

Figura Nº 3-14: Cupo promedio por há para el uso residencial La Florida 2018



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

Figura Nº 3-15: Delta del cupo para el total de edificación La Florida 2017



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

La evolución del delta del cupo conforme se proyecta el crecimiento de los usos de suelo (edificado) en el escenario tendencial se expone posteriormente en el análisis urbano.

3.4.1.2 Oferta Inmobiliaria (Proyectos Programados)

Este punto consiste en conocer cuáles son los **proyectos e inversiones inmobiliarias** que se incorporarán al catastro de inversiones inmobiliarias residenciales y no residenciales de la región metropolitana de Santiago extraída de estudios previos (año 2016) a la cual se incorpora para la comuna de La Florida los permisos de edificación y recepciones finales tanto residenciales como no residenciales que se desarrollarán durante el periodo de análisis.

Para incorporar dicha información tanto los permisos de edificación como las recepciones finales son localizados dentro del territorio comunal de La Florida asignándoles según su ubicación la zona EOD a la cual pertenecen, además son clasificados de acuerdo a la agrupación ESTRAUS utilizada para este estudio.

De este modo, la oferta de proyectos programados u oferta de suelo son incorporados como insumo para la generación de escenarios de desarrollo urbano para los cortes temporales definidos.

Dado que el listado catastro de proyectos (recepciones y permisos) es bastante extenso, en los siguientes cuadros se presentan los metros cuadrados de permisos de edificación y recepciones agrupados a nivel de zonas definidas para este estudio en la comuna de La Florida, resaltándose aquellas zonas con mayor participación en cada uso. El detalle de los proyectos se reporta en el anexo digital.

Tras los cuadros mencionados, se reporta figuras temáticas con el catastro por zona tanto para las recepciones finales y permisos registrados con fecha posterior al catastro obtenido de SII.

Cuadro Nº 3-12: Superficie (m2) por usos de suelo, recepciones finales 2017 - 2018

Zona	Comercio	Educacion	Habitacion	Industria	Servicios	Otros	Sin Considerar	Total	% Total
403	1.003	148	36.504	0	2.444	0	849	40.948	6,67%
404	460	0	0	0	79.566	0	0	80.026	13,04%
405	51	0	66.129	0	2.513	0	30.249	98.941	16,12%
406	2.134	1.862	118	0	0	245	0	4.358	0,71%
407	0	0	148	0	0	0	68	217	0,04%
408	1.116	19	6.643	0	0	0	0	7.778	1,27%
409	508	0	0	0	0	0	669	1.176	0,19%
410	0	0	106	0	0	0	0	106	0,02%
411	16.264	0	0	0	0	0	18	16.282	2,65%
412	0	0	2.573	0	0	0	310	2.883	0,47%
413	0	0	47	0	0	0	47	94	0,02%
414	0	0	47	0	0	0	0	47	0,01%
415	203	77	387	0	0	429	465	1.562	0,25%
416	0	0	97	0	0	0	0	97	0,02%
443	0	0	102	0	0	0	0	102	0,02%
458	83	0	78.828	0	0	0	0	78.911	12,86%
486	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
523	109	0	13.240	0	0	0	112	13.461	2,19%
542	448	0	25.828	0	36.978	0	0	63.255	10,31%
543	0	0	12.689	0	0	0	14.871	27.561	4,49%
544	0	6	0	0	8	0	17.271	17.277	2,81%
545	0	0	237	0	0	0	47	284	0,05%
546	0	0	273	0	0	0	47	320	0,05%
547	452	0	30.572	0	432	0	229	31.684	5,16%
548	389	0	802	0	0	0	507	1.699	0,28%
549	57	0	132	0	0	0	0	189	0,03%
550	115	21	61	0	0	352	83	632	0,10%
551	0	0	113	0	0	0	0	113	0,02%
552	0	0	4.577	0	7	0	0	4.577	0,75%
553	0	0	0	0	0	240	0	240	0,04%
554	0	0	17.112	0	0	277	0	17.389	2,83%
571	241	9	95	0	2.439	0	0	2.783	0,45%
572	0	0	23.842	0	0	0	110	23.952	3,90%
595	0	309	8.347	0	0	0	813	9.470	1,54%
719	0	0	140	0	0	0	0	140	0,02%
720	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
721	0	361	42.983	0	0	0	0	43.344	7,06%
722	0	0	5.071	0	0	0	0	5.071	0,83%
723	0	0	206	0	0	0	0	206	0,03%
724	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
725	0	0	30	0	0	0	0	30	0,00%
726	0	0	9.158	0	0	0	0	9.158	1,49%
727	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
728	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
729	0	585	1.331	0	0	0	569	2.485	0,40%
730	0	0	92	0	299	0	24	415	0,07%
731	0	0	1.801	0	0	0	0	1.801	0,29%
732	0	0	199	0	0	0	0	199	0,03%
733	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
735	1.973	0	106	0	0	0	0	2.079	0,34%
736	297	0	125	0	0	0	0	422	0,07%
Total	25.904	3.396	390.890	0	124.671	1.543	67.359	613.764	100,00%
%	4,2%	0,6%	63,7%	0,0%	20,3%	0,3%	11,0%	100,0%	

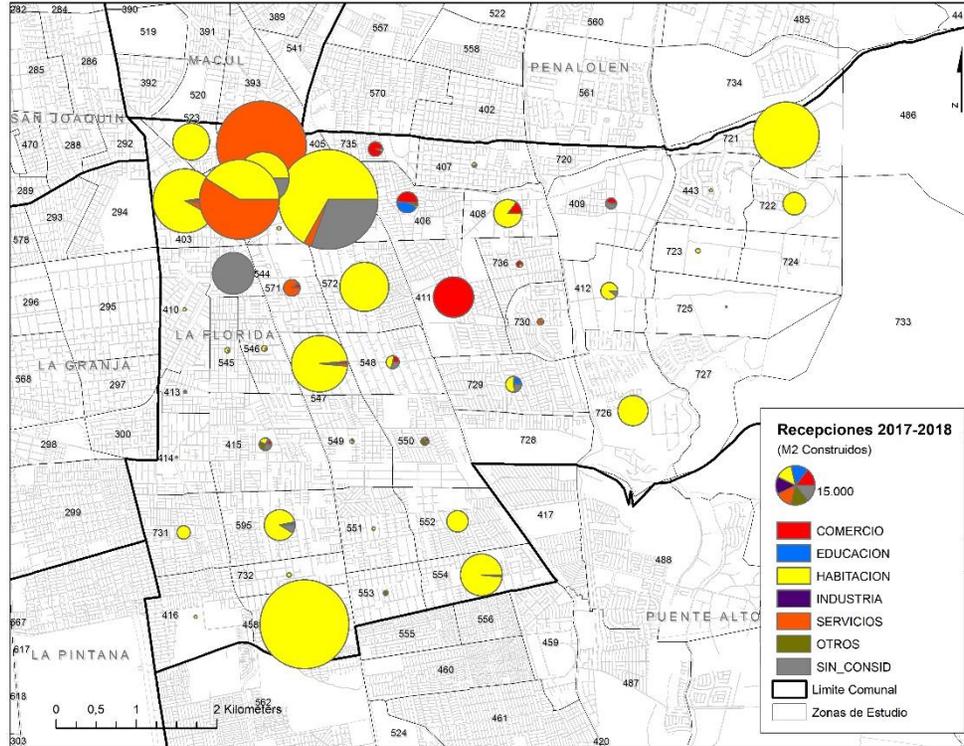
Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

Cuadro Nº 3-13: Superficie (m2) por usos de suelo, recepciones finales 2017 - 2018

Zona	Comercio	Educacion	Habitacion	Industria	Servicios	Otros	Sin Considerar	Total	% Total
403	276	98	110.303	0	0	884	3.672	115.233	17,60%
404	31	0	48.389	0	0	509	38	48.968	7,48%
405	0	0	25.703	0	0	0	1.195	26.898	4,11%
406	167	0	688	0	0	0	0	855	0,13%
407	0	65	12.756	0	0	0	0	12.821	1,96%
408	194	249	19.130	0	0	0	2.025	21.599	3,30%
409	0	0	3.857	0	0	0	0	3.857	0,59%
410	0	0	459	0	0	0	0	459	0,07%
411	0	5.490	11.268	0	0	266	0	17.024	2,60%
412	0	0	1.404	0	0	0	0	1.404	0,21%
413	0	0	317	0	0	0	0	317	0,05%
414	0	789	529	0	0	242	0	1.560	0,24%
415	0	0	301	0	0	0	87	388	0,06%
416	0	0	280	0	686	0	0	916	0,14%
443	0	54	12	0	0	0	0	66	0,01%
458	448	0	1.049	0	0	13	0	1.509	0,23%
486	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
523	0	0	64	0	0	0	0	64	0,01%
542	109.419	0	6	0	0	0	0	109.425	16,71%
543	0	0	158	0	0	314	0	472	0,07%
544	541	100	52.115	0	0	43	2.211	55.010	8,40%
545	0	0	467	0	0	0	0	467	0,07%
546	0	0	42	0	0	0	509	551	0,08%
547	296	0	49.048	0	0	458	332	50.134	7,66%
548	0	0	2.975	0	0	22	0	2.997	0,46%
549	0	0	408	0	46	0	0	454	0,07%
550	223	0	35.836	296	60	167	0	36.582	5,59%
551	96	0	670	0	0	0	0	765	0,12%
552	0	0	808	0	0	0	0	808	0,12%
553	462	0	469	0	269	289	90	1.579	0,24%
554	0	0	463	0	0	0	2.038	2.501	0,38%
571	0	0	43.181	0	0	0	1.859	45.040	6,88%
572	0	0	35.910	0	0	108	2.351	38.369	5,86%
595	0	159	872	0	0	0	0	1.031	0,16%
719	0	0	22	0	0	132	0	154	0,02%
720	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
721	0	0	5.178	0	0	0	397	5.575	0,85%
722	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
723	0	0	1.093	0	0	0	0	1.093	0,17%
724	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
725	0	0	645	0	0	0	0	645	0,10%
726	0	0	14	0	0	0	0	14	0,00%
727	0	0	74	0	0	0	0	74	0,01%
728	0	0	17.897	0	0	0	0	17.897	2,73%
729	45	0	18.223	0	0	0	1.278	19.546	2,98%
730	0	0	1.013	0	0	0	137	1.150	0,18%
731	0	1.010	4.092	0	0	0	0	5.103	0,78%
732	0	7	354	0	0	0	0	360	0,06%
733	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
735	452	1.307	252	0	751	0	0	2.763	0,42%
736	0	0	298	0	0	0	0	298	0,05%
Total	112.651	9.328	509.091	296	1.763	3.446	18.220	654.795	100,00%
%	17,2%	1,4%	77,7%	0,0%	0,3%	0,5%	2,8%	100,0%	

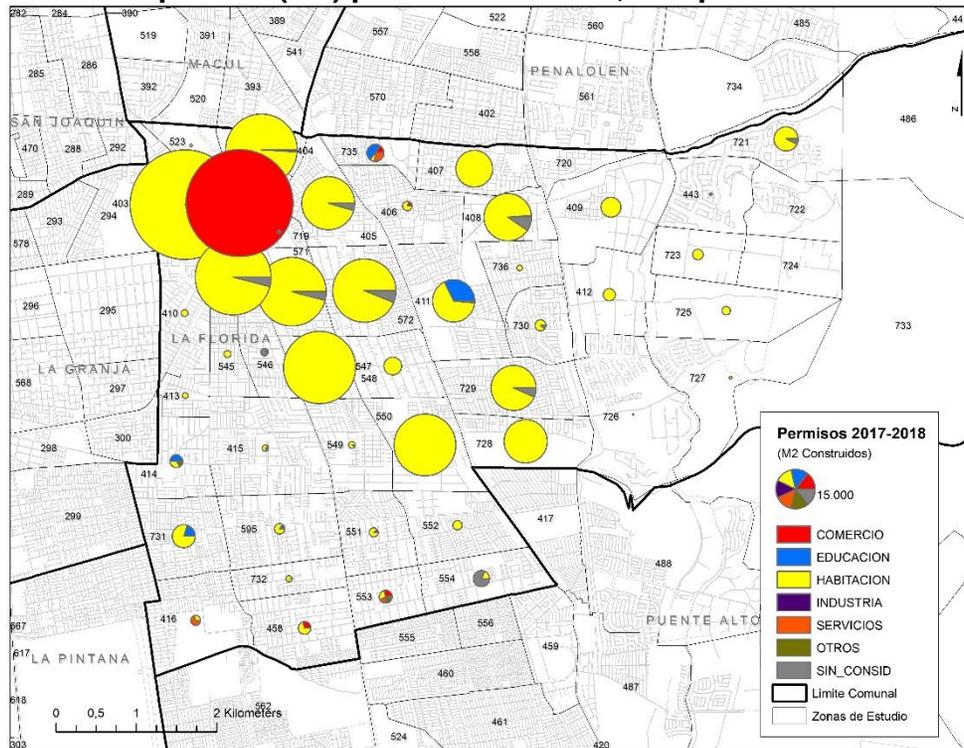
Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

Figura Nº 3-16: Superficie (m2) por usos de suelo, recepciones finales 2017 - 2018



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

Figura Nº 3-17: Superficie (m2) por usos de suelo, recepciones finales 2017 - 2018



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida

3.4.2 Demanda Urbana

3.4.2.1 Escenario Macroeconómico

Por su parte el escenario macroeconómico corresponde esencialmente a las estimaciones de crecimiento del producto interno bruto (PIB) lo que será considerado como variable explicativa para la proyección de usos de suelo. Para ello se recopilaron una serie de antecedentes históricos y estimaciones de diversos organismos¹⁵.

- ¹⁵ (*) **Datos históricos:** Elaborado por Geociudad Consultores en base a:
 2005-2015: Banco Central de Chile 2016, Cuentas Nacionales. Producto interno bruto (desestacionalizado). En: <http://si3.bcentral.cl/Siete/secure/cuadros/arboles.aspx>
 2016-2017: Fuente: Banco Central, 2018. Cuentas Nacionales, Producto Interno Bruto, Referencia 2013 En: <https://si3.bcentral.cl/Siete/secure/cuadros/arboles.aspx>
 2018: Ministerio de Hacienda 2019 y Banco Central Informe de Política Monetaria Diciembre 2018. En: <http://www.hacienda.cl/sala-de-prensa/noticias/historico/ministro-s-de-hacienda-tras-imacec-de.html>
- (**) **Escenario Existente 2016 - 2030:** Elaborado por Geociudad Consultores y VINCI Construction, para escenario del Gran Santiago, estudio: "Concesión Américo Vesputio Oriente Tramo 2 Príncipe De Gales – Los Presidentes" (AVO1), en base a:
 (1) Banco central. Encuesta de Expectativas económicas Noviembre de 2016. En: <http://www.bcentral.cl/>
 (2) Banco Central. Informe de Política Monetaria Septiembre de 2016. En: http://www.bcentral.cl/es/faces/pmonetaria/IPOM?_afWindowMode=0&_afWindowId=null#!%40%40%3F_afWindowId%3Dnull%26_afLoop%3D3168038043281%26_afWindowMode%3D0%26_adf.ctrl-state%3D5qub7r62k_4
 (3) Sectra 2016, Escenario tendencial Estudios STU Gran Valparaíso (estudio aun sin publicar) En: <http://www.sectra.gob.cl/biblioteca/biblioteca.asp>
 (4) Banco Santander 2015. En: https://www.df.cl/noticias/economia-y-politica/macro/santander-pone-al-dia-cifras-para-chile-recorta-pib-potencial-y-la-tasa-de-interes-neutral/2015-03-16/200107.html?utm_source=Titulares&utm_medium=Email&utm_campaign=Titulares_17032015&utm_content=Link_Nota
 (5) Ministerio de Hacienda 2015. PIB tendencial y Precio de Referencia del Cobre para el Presupuesto 2016. En: <http://www.hacienda.cl/sala-de-prensa/noticias/historico/ministerio-de-hacienda-da-a-conocer-pib-126810.html>
 (6) Ministerio de Hacienda 2016. Dirección de presupuestos. Acta Comité Consultivo del PIB tendencial. En: http://www.dipres.gob.cl/594/articles-148870_doc_pdf.pdf
 (7) CLAPES UC, 2015. En: http://clapes.uc.cl/wp-content/uploads/2015/10/13.10.15_Informe-Macroeconomico-ClapesUC-Octubre-2015-FMI.pdf
 (8) FMI, 2015. En: http://clapes.uc.cl/wp-content/uploads/2015/10/13.10.15_Informe-Macroeconomico-ClapesUC-Octubre-2015-FMI.pdf
 (9) Bloomberg, 2016. En: <https://www.bloomberg.com/markets/economics>
 (10) Oxford Economics, 2016. En: <https://www.oxfordeconomics.com/country-economic-forecasts/coverage>
- (***) **Escenario Tendencial y Contraste (Optimista) 2018 - 2030:** Elaborado por Geociudad Consultores en base a:
 (1) Banco Central 2018. Informe de Política Monetaria Diciembre de 2018. En: <http://www.bcentral.cl/web/guest/-informe-de-politica-monetaria-junio-2018>
 (2) Banco Central 2018. Encuesta de Expectativas Económicas Enero de 2019 (mediana informada). En: <https://www.bcentral.cl/expectativas-economicas>
 (3) Banco Central. Crecimiento tendencial 2018: proyección de mediano plazo y análisis de sus determinantes (Escenario Base). En: <http://www.bcentral.cl/web/guest/-economia-chilena-volumen-20-n-2-agosto-2017>
 (4) Ministerio de Hacienda 2015. PIB tendencial y Precio de Referencia del Cobre para el Presupuesto 2016. En: <http://www.hacienda.cl/sala-de-prensa/noticias/historico/ministerio-de-hacienda-da-a-conocer-pib-126810.html>
 (5) Ministerio de Hacienda 2016. Dirección de presupuestos. Acta Comité Consultivo del PIB tendencial. En: http://www.dipres.gob.cl/594/articles-148870_doc_pdf.pdf
 (6) CLAPES UC, 2015. En: http://clapes.uc.cl/wp-content/uploads/2015/10/13.10.15_Informe-Macroeconomico-ClapesUC-Octubre-2015-FMI.pdf
 (7) FMI, 2015. En: http://clapes.uc.cl/wp-content/uploads/2015/10/13.10.15_Informe-Macroeconomico-ClapesUC-Octubre-2015-FMI.pdf
 (8) FMI, 2018. IMF Data Mapper (October 2018). En: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDP_RPCH@WEO/OEMDC/ADVEC/WEOWORLD/CHL
 (9) Oxford Economics, 2016. En: <http://www.oxfordeconomics.com/forecasts-and-models/countries/data-and-forecasts/trade-by-product-databank/overview>
 (10) Banco Santander 2015. En: https://www.df.cl/noticias/economia-y-politica/macro/santander-pone-al-dia-cifras-para-chile-recorta-pib-potencial-y-la-tasa-de-interes-neutral/2015-03-16/200107.html?utm_source=Titulares&utm_medium=Email&utm_campaign=Titulares_17032015&utm_content=Link_Nota
 (11) Statista – The portal for statistics 2018. Chile: Growth rate of the real gross domestic product (GDP) from 2012 to 2022 (compared to the previous year). En: <https://www.statista.com/statistics/370083/gross-domestic-product-gdp-growth-rate-in-chile/>
 (12) World Bank 2018. Economic outlook for the Latin America and Caribbean region, January 2018 En: <http://pubdocs.worldbank.org/en/125721512062602134/Global-Economic-Prospects-Jan-2018-Latin-America-and-Caribbean-analysis.pdf>
 (13) OCDE 2018. Chile - Economic forecast summary (May 2018). En: <http://www.oecd.org/economy/chile-economic-forecast-summary.htm>

Estos antecedentes se sintetizan en el siguiente cuadro, en donde se presenta los datos considerados en el escenario existente y una propuesta de PIB promedio en torno al cual debieran estar el escenario tendencial y de contraste.

Cuadro N° 3-14: Escenario Macroeconómico PIB Nacional

Año	Escenario Existente (**)		Escenario Tendencial (***)		Escenario Contraste (****)	
	PIB Nacional (MM \$2008)	% Variación	PIB Nacional (MM \$2008)	% Variación	PIB Nacional (MM \$2008)	% Variación
2000	65.450.409	5,16%	65.450.409	5,16%	65.450.409	5,16%
2001	67.527.604	3,17%	67.527.604	3,17%	67.527.604	3,17%
2002	69.355.684	2,71%	69.355.684	2,71%	69.355.684	2,71%
2003	71.923.297	3,70%	71.923.297	3,70%	71.923.297	3,70%
2004	76.884.869	6,90%	76.884.869	6,90%	76.884.869	6,90%
2005	81.652.781	6,20%	81.652.781	6,20%	81.652.781	6,20%
2006	86.369.258	5,78%	86.369.258	5,78%	86.369.258	5,78%
2007	90.879.586	5,22%	90.879.586	5,22%	90.879.586	5,22%
2008	93.850.645	3,27%	93.850.645	3,27%	93.850.645	3,27%
2009	92.837.995	-1,08%	92.837.995	-1,08%	92.837.995	-1,08%
2010	98.175.020	5,75%	98.175.020	5,75%	98.175.020	5,75%
2011	103.858.988	5,79%	103.858.988	5,79%	103.858.988	5,79%
2012	109.616.832	5,54%	109.616.832	5,54%	109.616.832	5,54%
2013	114.036.734	4,03%	114.036.734	4,03%	114.036.734	4,03%
2014	116.108.152	1,82%	116.108.152	1,82%	116.108.152	1,82%
2015	118.527.800	2,08%	118.527.800	2,08%	118.527.800	2,08%
2016	120.542.773	1,70%	120.068.662	1,30%	120.068.662	1,30%
2017	123.180.976	2,19%	121.869.692	1,50%	121.869.692	1,50%
2018	126.650.460	2,82%	126.744.479	4,00%	126.744.479	4,00%
2019	130.628.839	3,14%	131.005.234	3,36%	131.638.956	3,86%
2020	134.815.592	3,21%	135.314.307	3,29%	136.627.069	3,79%
2021	139.468.977	3,45%	139.730.064	3,26%	141.768.801	3,76%
2022	144.317.849	3,48%	144.327.183	3,29%	147.141.838	3,79%
2023	149.335.299	3,48%	149.126.062	3,33%	152.770.014	3,83%
2024	154.527.190	3,48%	154.153.740	3,37%	158.684.396	3,87%
2025	159.899.585	3,48%	159.350.924	3,37%	164.827.749	3,87%
2026	165.428.684	3,46%	164.450.153	3,20%	170.926.375	3,70%
2027	171.148.972	3,46%	169.438.475	3,03%	176.965.774	3,53%
2028	177.067.059	3,46%	174.578.108	3,03%	183.218.565	3,53%
2029	183.189.785	3,46%	179.873.644	3,03%	189.692.287	3,53%
2030	189.524.226	3,46%	185.329.811	3,03%	196.394.748	3,53%
2016-2030		3,18%		3,03%		3,43%
2017-2030		3,29%		3,15%		3,58%
2018-2030		3,37%		3,28%		3,74%
2019-2030		3,42%		3,22%		3,72%

Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de diversos organismos (ver referencia pie de página anterior)

3.4.2.2 Escenario Demográfico

El escenario demográfico corresponde al comportamiento demográfico para la región de acuerdo con las proyecciones realizadas por INE el año 2007, y corregidas por la misma institución el año 2015. Las cuales a su vez son ajustadas a los resultados del censo 2017.

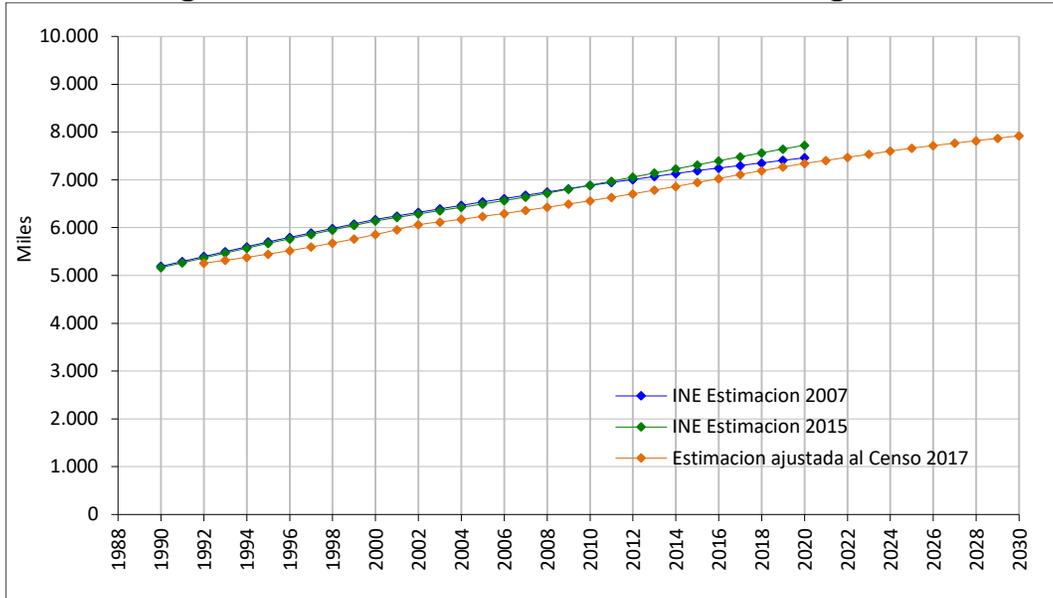
Cuadro Nº 3-15: Estimaciones de Población Region Metropolitana

Año	INE Estimación 2007		INE Estimación 2015		Diferencia		Estimación ajustada al Censo 2017	
	Nº	% Var.	Nº	% Var.	Nº	%	Nº	% Var.
1990	5.190.548		5.163.417		-27.131	-0,523%		
1991	5.292.913	1,97%	5.265.247	1,97%	-27.666	-0,523%		
1992	5.395.325	1,93%	5.367.123	1,93%	-28.202	-0,523%	5.257.937	
1993	5.497.718	1,90%	5.468.981	1,90%	-28.737	-0,523%	5.317.004	1,12%
1994	5.600.153	1,86%	5.570.881	1,86%	-29.272	-0,523%	5.380.062	1,19%
1995	5.702.576	1,83%	5.672.768	1,83%	-29.808	-0,523%	5.447.350	1,25%
1996	5.796.305	1,64%	5.766.007	1,64%	-30.298	-0,523%	5.519.124	1,32%
1997	5.890.048	1,62%	5.859.260	1,62%	-30.788	-0,523%	5.595.664	1,39%
1998	5.983.768	1,59%	5.952.491	1,59%	-31.277	-0,523%	5.677.266	1,46%
1999	6.077.530	1,57%	6.045.763	1,57%	-31.767	-0,523%	5.764.256	1,53%
2000	6.171.283	1,54%	6.139.025	1,54%	-32.258	-0,523%	5.856.982	1,61%
2001	6.244.780	1,19%	6.212.138	1,19%	-32.642	-0,523%	5.955.822	1,69%
2002	6.318.299	1,18%	6.285.273	1,18%	-33.026	-0,523%	6.061.185	1,77%
2003	6.391.827	1,16%	6.356.534	1,13%	-35.293	-0,552%	6.117.620	0,93%
2004	6.465.348	1,15%	6.425.332	1,08%	-40.016	-0,619%	6.175.726	0,95%
2005	6.538.896	1,14%	6.494.536	1,08%	-44.360	-0,678%	6.235.559	0,97%
2006	6.607.805	1,05%	6.565.792	1,10%	-42.013	-0,636%	6.297.180	0,99%
2007	6.676.745	1,04%	6.640.697	1,14%	-36.048	-0,540%	6.360.649	1,01%
2008	6.745.651	1,03%	6.720.663	1,20%	-24.988	-0,370%	6.426.032	1,03%
2009	6.814.630	1,02%	6.804.444	1,25%	-10.186	-0,149%	6.493.396	1,05%
2010	6.883.563	1,01%	6.887.859	1,23%	4.296	0,062%	6.562.812	1,07%
2011	6.945.593	0,90%	6.971.899	1,22%	26.306	0,379%	6.634.354	1,09%
2012	7.007.620	0,89%	7.057.491	1,23%	49.871	0,712%	6.708.099	1,11%
2013	7.069.645	0,89%	7.142.893	1,21%	73.248	1,036%	6.784.126	1,13%
2014	7.131.682	0,88%	7.228.581	1,20%	96.899	1,359%	6.862.521	1,16%
2015	7.193.719	0,87%	7.314.176	1,18%	120.457	1,674%	6.943.371	1,18%
2016	7.247.115	0,74%	7.399.042	1,16%	151.927	2,096%	7.026.768	1,20%
2017	7.300.506	0,74%	7.482.635	1,13%	182.129	2,495%	7.112.808	1,22%
2018	7.353.887	0,73%	7.564.857	1,10%	210.970	2,869%	7.190.966	1,10%
2019	7.407.295	0,73%	7.645.626	1,07%	238.331	3,218%	7.267.743	1,07%
2020	7.460.708	0,72%	7.724.879	1,04%	264.171	3,541%	7.343.079	1,04%
2021	-	-	7.792.250	0,87%	-	-	7.407.120	0,87%
2022	-	-	7.859.785	0,87%	-	-	7.471.317	0,87%
2023	-	-	7.927.485	0,86%	-	-	7.535.671	0,86%
2024	-	-	7.995.349	0,86%	-	-	7.600.181	0,86%
2025	-	-	8.063.377	0,85%	-	-	7.664.847	0,85%
2026	-	-	8.117.298	0,67%	-	-	7.716.103	0,67%
2027	-	-	8.171.321	0,67%	-	-	7.767.456	0,67%
2028	-	-	8.225.445	0,66%	-	-	7.818.905	0,66%
2029	-	-	8.279.670	0,66%	-	-	7.870.450	0,66%
2030	-	-	8.333.998	0,66%	-	-	7.922.093	0,66%

En azul: estimaciones elaboradas por el consultor

Fuente: Elaboración propia en base a INE, 2007; INE 2015; INE. 2018.

Figura N° 3-18: Estimaciones de Población Regional



Fuente: Elaboración propia en base a INE, 2007; INE 2015; INE. 2018.

3.4.2.3 Proyección de Usos de Suelo

En primer lugar, la proyección tendencial de usos de suelo considera proyecciones globales de estudios previos de la Región Metropolitana (SECTRA, 2016) elaboradas considerando el escenario macroeconómico tendencial reportado anteriormente; las cuales para el caso de La Florida han sido ajustadas a los datos del SII 2018 y los permisos y recepciones de obras 2018, obteniéndose el resultado que se muestra en los siguientes cuadros.

Cabe mencionar que el resultado para los escenarios existentes y de contraste se reporta en la hoja síntesis de los escenarios reportados en anexos.

Cuadro Nº 3-16: Escenario tendencial: Proyección Superficie (m2) por Uso Periodo 2016 – 2030, Región Metropolitana

Año	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Servicios	Otros	Sin Consid.	Total	% Comercio	% Educación	% Habitación	% Industria	% Servicios	% Otros	% Sin Consid.	Total
2016	15.307.377	8.526.801	152.907.365	13.336.002	15.761.950	7.742.856	43.034.864	256.617.216	5,97%	3,32%	59,59%	5,20%	6,14%	3,02%	16,77%	100,0%
2020	16.760.330	9.242.137	168.211.000	14.216.930	17.303.211	8.551.801	47.853.715	282.139.124	5,94%	3,28%	59,62%	5,04%	6,13%	3,03%	16,96%	100,0%
2025	18.394.437	10.285.570	186.999.559	15.275.449	18.998.149	9.622.613	54.131.350	313.707.126	5,86%	3,28%	59,61%	4,87%	6,06%	3,07%	17,26%	100,0%
2030	20.249.577	11.309.516	207.275.836	16.266.660	20.927.941	10.761.857	60.904.599	347.695.986	5,82%	3,25%	59,61%	4,68%	6,02%	3,10%	17,52%	100,0%
Anual	411.850	231.893	4.530.706	244.221	430.499	251.583	1.489.145	7.589.897								
% anual	2,7%	2,7%	3,0%	1,8%	2,7%	3,2%	3,5%	3,0%								
Anual 2020-30	348.925	206.738	3.906.484	204.973	362.473	221.006	1.305.088	6.555.686								
% anual 2020-30	1,7%	1,9%	1,9%	1,2%	1,7%	2,2%	2,3%	1,9%								

- (1) Uso industria incluye destinos industria y minería.
 - (2) Uso servicios incluye destinos administración pública, oficina y salud
 - (3) Categoría otros incluyen destinos hotel motel, deporte y recreación, culto y otros no considerados.
 - (4) Categoría sin considerar, corresponde a destinos sitio eriazo, agrícola, agrícola por asimilación, forestal, bien común, no definidos y sin información
- Fuente: Elaboración propia en base a SII 2016, SII 2018 y DOM La Florida 2019

Cuadro Nº 3-17: Escenario tendencial: Proyección Superficie (m2) por Uso Periodo 2016 – 2030, la Florida

Año	Comercio	Educación	Habitación	Industria	Servicios	Otros	Sin Considerar	Total	% Comercio	% Educación	% Habitación	% Industria	% Servicios	% Otros	% Sin Consid.	Total
2016	757.722	421.019	7.740.114	81.392	192.850	278.038	997.157	10.468.292	7,24%	4,02%	73,94%	0,78%	1,84%	2,66%	9,53%	100,0 %
2020	914.282	434.928	8.764.437	83.661	337.051	287.928	1.130.967	11.953.254	7,65%	3,64%	73,32%	0,70%	2,82%	2,41%	9,46%	100,0 %
2025	965.192	470.600	9.432.770	86.857	380.767	309.777	1.250.103	12.896.065	7,48%	3,65%	73,14%	0,67%	2,95%	2,40%	9,69%	100,0 %
2030	1.041.491	511.629	10.188.836	87.630	438.019	339.388	1.412.577	14.019.569	7,43%	3,65%	72,68%	0,63%	3,12%	2,42%	10,08%	100,0 %
Anual	23.647	7.551	204.060	520	20.431	5.112	34.618	295.940								
% anual	3,1%	1,8%	2,6%	0,6%	10,6%	1,8%	3,5%	2,8%								
Anual 2020-30	12.721	7.670	142.440	397	10.097	5.146	28.161	206.632								
% anual 2020-30	1,2%	1,5%	1,4%	0,4%	2,5%	1,5%	2,1%	1,4%								

- (1) Uso industria incluye destinos industria y minería.
 - (2) Uso servicios incluye destinos administración pública, oficina y salud
 - (3) Categoría otros incluyen destinos hotel motel, deporte y recreación, culto y otros no considerados.
 - (4) Categoría sin considerar, corresponde a destinos sitio eriazo, agrícola, agrícola por asimilación, forestal, bien común, no definidos y sin información
- Fuente: Elaboración propia en base a SII 2016, SII 2018 y DOM La Florida 2019

3.4.2.4 Proyección de Hogares

Por su parte la proyección tendencial de hogares considera proyecciones globales de estudios previos de la Región Metropolitana (SECTRA, 2016) las cuales son ajustadas a los antecedentes censales del año 2017 para todo Santiago, adicionalmente para el caso de la Florida los datos por zona han sido ajustados conforme a los antecedentes del SII 2018; con lo cual se obtuvo el siguiente resultado.

Cuadro Nº 3-18: Escenario Tendencial: Proyecciones Hogares según Categorías Ingresos Periodo 2017 – 2030, Región Metropolitana

Año	Hogares C1	Hogares C2	Hogares C3	Hogares C4	Hogares C5	Total Hogares	% C1	% C2	% C3	% C4	% C5	Total
2017	312.224	583.182	660.291	419.230	263.252	2.238.179	13,95%	26,06%	29,50%	18,73%	11,76%	100,0%
2020	304.957	579.492	706.083	460.051	297.557	2.348.141	12,99%	24,68%	30,07%	19,59%	12,67%	100,0%
2025	286.930	606.361	767.148	547.096	361.491	2.569.026	11,17%	23,60%	29,86%	21,30%	14,07%	100,0%
2030	272.814	613.715	821.428	620.866	423.386	2.752.209	9,91%	22,30%	29,85%	22,56%	15,38%	100,0%
Anual	-3.032	2.349	12.395	15.510	12.318	39.541						
% anual	-1,0%	0,4%	1,9%	3,7%	4,7%	1,8%						
Anual 2020-2030	-3.214	3.422	11.534	16.081	12.583	40.407						
% anual 2020-2030	-0,8%	0,5%	1,3%	2,7%	3,3%	1,3%						

Cortes de Ingresos (\$ 2018)*

Hog C1: <= \$257.155

Hog C2: \$257.155 - \$514.309

Hog C3: \$514.309 - \$1.028.618

Hog C4: \$1.028.618 - \$2.158.873

Hog C5: \$2.158.873 y Más

*Corresponde a una actualización de los rangos ESTRAUS según IPC

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2017, SII, 2018, BC, 2018

Cuadro Nº 3-19: Escenario tendencial: Proyecciones Hogares según Categorías Ingresos Periodo 2017 – 2030, La Florida

Año	Hogares C1	Hogares C2	Hogares C3	Hogares C4	Hogares C5	Total Hogares	% C1	% C2	% C3	% C4	% C5	Total
2017	18.222	28.704	23.181	29.087	15.891	115.085	15,83%	24,94%	20,14%	25,27%	13,81%	100,0%
2020	18.222	29.039	25.255	30.705	16.680	119.901	15,20%	24,22%	21,06%	25,61%	13,91%	100,0%
2025	18.159	30.958	26.954	33.284	18.987	128.342	14,15%	24,12%	21,00%	25,93%	14,79%	100,0%
2030	18.088	30.993	28.581	35.305	21.090	134.057	13,49%	23,12%	21,32%	26,34%	15,73%	100,0%
Anual	-10	176	415	478	400	1.459						
% anual	-0,1%	0,6%	1,8%	1,6%	2,5%	1,3%						
Anual 2020-2030	-13	195	333	460	441	1.416						
% anual 2020-2030	-0,1%	0,5%	1,0%	1,2%	2,0%	0,9%						

Cortes de Ingresos (\$ 2018)*

Hog C1: <= \$257.155

Hog C2: \$257.155 - \$514.309

Hog C3: \$514.309 - \$1.028.618

Hog C4: \$1.028.618 - \$2.158.873

Hog C5: \$2.158.873 y Más

*Corresponde a una actualización de los Rangos ESTRAUS según IPC

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2017, SII, 2018, BC, 2018

Al igual que en la proyección de usos de suelo, el resultado para los escenarios de hogares existentes y de contraste se reporta en la hoja síntesis de los escenarios reportados en anexos.

3.5 Etapa III: Escenarios

Finalmente, la construcción de escenarios urbanos corresponde a la distribución espacial de la proyección de demanda de suelo, sobre la base de escenarios previos para el Gran Santiago. El resultado de esto es la distribución espacial de la proyección de demanda por suelo, en base a las inversiones inmobiliarias que corresponde fundamentalmente a los antecedentes de permisos de edificación y recepciones de obras registrados posterior al año de catastro base; todo esto sobre la base de un análisis urbano que incluyo los antecedentes normativos disponibles (vigentes y en aprobación) los cuales relacionados con la superficie predial y construida por uso obtenida de la base avalúos del SII, permitió obtener el cupo o cabida según normativa para el desarrollo inmobiliario en el horizonte de tiempo de análisis.

Todo este procedimiento involucra además un análisis urbano en donde se sintetizan las variables abordadas en los puntos anteriores y sobre la base de la construcción de indicadores urbanos como son niveles de especialización y dinámica de crecimiento; y donde además se incluyen aspectos como tendencias esperadas y dinámicas propuestas en los instrumentos de planificación expresadas en las diversas condicionantes urbanas. De este modo los resultados obtenidos obedecen a las variables analizadas previamente.

3.5.1 Análisis Urbano (Síntesis)

3.5.1.1 Tendencias Históricas

El presente punto supone comprender que la situación actual del territorio es consecuencia de la evolución histórica que han tenido las distintas variables que influyen en el desarrollo urbano. En este sentido, es necesario conocer cómo ha sido la dinámica de crecimiento de la comuna a través de los años, qué factores han determinado la distribución de los usos de suelo dentro de ella y cómo estos se han agrupado, además de la dinámica poblacional inherente a estos procesos, información que en conjunto da indicios de las tendencias de crecimiento de la comuna a futuro, para lo cual se la ha dividido en 4 períodos:

- Período 1: Zona rural (Fundación – 1968)

Desde la fundación de Santiago hasta bastante avanzado el siglo XX, la comuna de La Florida mantuvo su carácter agrícola, constituyendo una zona semi-rural en torno al camino ferroviario que unía Santiago con Puente Alto, con escasas zonas pobladas en los sectores de Bellavista y Rojas Magallanes, que constituyen las zonas más antiguas de la comuna¹⁶. Lo anterior fue determinante en los siguientes hechos actuales:

a) El patrón de crecimiento lineal de la comuna en torno a la vía férrea (av. Vicuña Mackenna): si bien en la actualidad la comuna ha crecido extensamente en todas las direcciones, el eje Vicuña Mackenna concentra en torno a sus bordes las zonas con

¹⁶ "La Florida: una comuna de contrastes"; Scarlett Bozzo, Cristóbal Villablanca, Matías Wolff. Revista Chilena de Antropología Visual N°5 – 2005.

mayor densidad construida para los usos de habitación, comercio y principalmente servicios, siendo también relevante en educación.

b) Su consolidación sin hito fundacional: su carácter "de paso" determinó la inexistencia de una plaza central que se definiera como centro cívico y otorgase un carácter o rol al espacio público, lo que deriva en un centro funcional caracterizado por la interacción de las redes de comercio, servicios y transporte en torno al Paradero 14.

- Período 2: Crecimiento explosivo (1968 – 1999)

En 1968 comienzan a instalarse en la comuna las cooperativas de trabajadores mediante un proceso que se vio intensificado durante el gobierno de la Unidad Popular, con fuerte crecimiento poblacional producido por la vía de las tomas de terrenos.

Posteriormente, con la política inmobiliaria al control del mercado y el Plan Nacional de Desarrollo de 1979 que amplió considerablemente el área urbana, entre los años 1980 y 1990 se promocionó la comuna como destino habitacional de vivienda unifamiliar de clase media, lo que supuso un crecimiento explosivo que llevó a La Florida a convertirse en la comuna más poblada de Chile, no obstante, este crecimiento explosivo se produjo en el marco de normas de urbanización muy precarias que devinieron en un crecimiento fragmentado y discontinuo con alto impacto en la accesibilidad y mínimos espacios públicos de esparcimiento.

A partir de 1990, el auge económico del país supuso la llegada del Metro y la instalación de grandes multitiendas y mega-mercados junto al notable aumento y mejoramiento de los servicios básicos disponibles, consolidando su rol de sub-centro metropolitano¹⁷.

- Período 3: Renovación urbana de áreas centrales (2000 – 2018)

El PRC vigente fue aprobado en 2001 y ya en 2003 se establecía su Modificación N°1 tendiente a consolidar el centro cívico de la comuna, que durante los últimos 15 años había experimentado acelerados cambios al intensificarse sus usos de suelo, aglomerando una importante actividad comercial y de servicios.

En este contexto, su finalidad era la de fortalecer el área central de la comuna, comprendida entre las calles Departamental, La Florida – Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete y Punta Arenas, en atención a la convivencia de dichos crecientes servicios y las zonas residenciales a través de la estimulación de la transformación de una zona central entonces deprimida y deteriorada.

Nuevas modificaciones durante el año 2007 vendrían a complementar lo anterior con la finalidad de activar el desarrollo económico urbano, que luego de un dinámico proceso de inversión que devino en la instalación de dos grandes centros comerciales (malls), 3 líneas de Metro (4, 4A y 5), la autopista concesionada Vespucio Sur y numerosos proyectos

¹⁷ "La Florida: una comuna de contrastes"; Scarlett Bozzo, Cristóbal Villablanca, Matías Wolff. Revista Chilena de Antropología Visual N°5 – 2005.

inmobiliarios y que consolidó al sector como sub-centro metropolitano, se encontraba en evidente retroceso.

Figura Nº 3-19: Vista aérea proceso de crecimiento zona central (2000-2018)



Año 2000



Año 2007



Año 2018

Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

- Período 4: Desarrollo Urbano controlado (2018 – Actualidad)

Al día de hoy, dichas iniciativas constituyen un objetivo cumplido y los incentivos que en ese entonces ayudaran a dinamizar el sector, hoy contribuyen a su saturación, con la potencial disminución de la calidad de vida de la población.

En respuesta a lo anterior se encuentran actualmente en proceso de aprobación 2 nuevas modificaciones al PRC, tendientes a recoger dichos antecedentes en la normativa vigente, ajustando la realidad actual de la comuna a los requerimientos de la comunidad y del municipio, que propone "...un sector centro de escala humana con desarrollo urbano controlado, que manteniendo el incentivo a la inversión resguarde los barrios y a sus habitantes¹⁸...".

En este contexto, las modificaciones N°13 y 15 proponen lo siguiente:

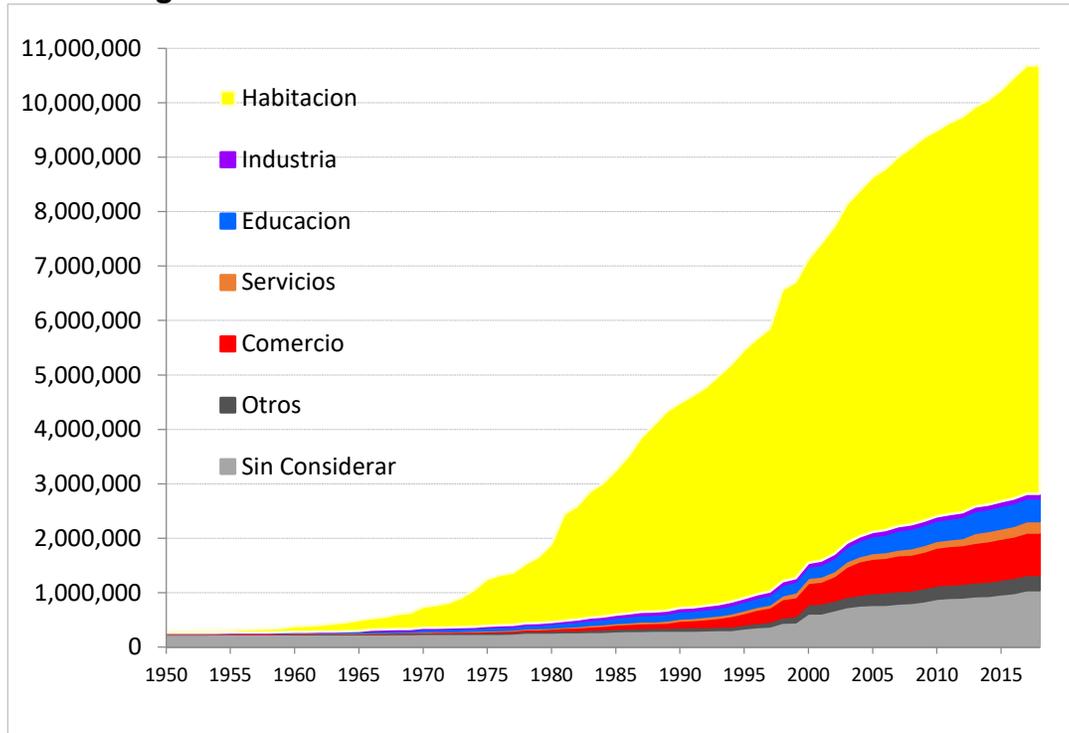
- Modificación N°13 Sector Centro: su objetivo es mejorar las condiciones urbanas y ambientales del sector disminuyendo la altura y la densidad de las edificaciones para resguardo de los barrios consolidados existentes, evitando la proliferación de desarrollos de alta densidad sin áreas verdes ni espacio público coherente.
- Modificación N°15 Ejes estructurantes: en sintonía con lo anterior, se pretende aprovechar los atributos de centralidad, accesibilidad y conectividad de los ejes estructurantes de la comuna, para dinamizar sobre ellos el desarrollo urbano, a la vez que se modifican las condiciones del sector precordillerano, permitiendo un incremento en sus posibilidades de desarrollo constructivo en las zonas de protección ecológica de desarrollo controlado y se declaran como áreas verdes las zonas de bosque nativo de la comuna (Zavala, Panul).

3.5.1.2 Situación actual y esperada

La situación descrita en el punto anterior se evidencia en la figura a continuación, que muestra la serie histórica de metros cuadrados construidos en la comuna de La Florida para el período 1950-2018, donde se observa un desarrollo predominantemente residencial, con el 74% del suelo ocupado por dicho uso, lo que le valió su conformación como comuna "dormitorio" en el ámbito metropolitano del Gran Santiago, la que no obstante se ha visto acompañada durante el último período por el crecimiento de los usos de comercio y servicios que han significado su consolidación como polo de atracción del sector sur-oriente de la ciudad.

¹⁸ Imagen Objetivo Modificación N°13 Sector Centro

Figura N° 3-20: Serie histórica m2 construidos 1950-2018



Fuente: SII

De acuerdo a los antecedentes de la situación base la comuna es residencial, con el 74% de suelo ocupado por dicho uso, dándole la condición de comuna “dormitorio” en el ámbito metropolitano de Gran Santiago.

Si bien la comuna puede considerarse preferentemente residencial existen usos como el comercio que alcanzan el 7,3% del total construido en la comuna, equivalente al 5% del total construido en comercio en el área metropolitana de Santiago, siendo por ende un polo comercial dentro del sector sur del área metropolitana.

El desarrollo y consolidación del polo comercial en La Florida ha desencadenado el desarrollo de otros usos complementarios, tal es el caso del uso educación que en la comuna alcanza el 4% del total construido representando el 4,9% del total construido a nivel metropolitano.

En términos de localización dentro del territorio comunal, si bien como es de esperar el uso residencial se encuentra distribuido en todo el territorio existen sectores con mayor densidad y ocupación del territorio, estos sectores tienden a coincidir con los ejes viales de mayor relevancia a nivel comunal como intercomunal o metropolitana como son la intersección de Av. Vicuña Mackenna y Av. Américo Vespucio (zonas 544 – 409 – 542); el eje Avenida La Florida (zonas 572 – 552); y el sector sur poniente ejes San José de La Estrella – Santa Raquel (zona 731). Es importante señalar que la consolidación de estos sectores obedece a diferentes tipos de ocupación residencial, mientras el primer sector implica mayor densificación y renovación a través de edificación en altura, los otros

sectores son desarrollos habitacionales de baja altura con tamaños prediales de menor superficie asociados a soluciones sociales al sur poniente y grupos de ingresos medios hacia el oriente.

La ocupación de los usos comercio y educación en el territorio comunal siguen en cierta medida la tendencia observada en las últimas décadas del uso habitacional, con mayores desarrollos especialmente en áreas junto a importantes ejes viales como por ejemplo en el sector de las intersecciones de Av. Vicuña Mackenna y Av. Américo Vespuccio.

Para el año 2030 las tendencias actuales y las proyecciones apuntan a consolidar los usos comercio y educación, los cuales a su vez desencadenan el desarrollo de usos complementarios como servicios que alcanzaría al año 2030 el 3,12% del total construido a nivel comunal representando un aumento significativo respecto de lo observado el año base cuando este uso representaba solo un 1,84%. Además, el desarrollo de actividades no residenciales terciarias como las indicadas anteriormente conlleva una disminución en términos porcentuales del uso residencial que disminuye su participación alcanzando al año 2030 el 72,68% del total construido 1,26 puntos porcentuales menos que el año base.

Lo anterior, va de la línea de las propuestas normativas comunales que apuntan a resguardar tanto la "calidad residencial" como "medioambiental" apuntando a un uso sustentable del territorio comunal, tanto a través de la disminución en la intensidad de uso residencial en el sector centro de la comuna (intersección eje Av. Vicuña Mackenna – Av. Américo Vespuccio); la mayor utilización entorno a los ejes de mayor conectividad especialmente a través de corredores de equipamiento; y la preservación y control de la expansión hacia el área precordillerana comunal.

Parte importante del desarrollo y crecimiento de las actividades en la comuna estará condicionado por la normativa territorial, esencialmente Plan Regulador y sus modificaciones aprobadas o en proceso de aprobación. En este sentido, anteriormente se presentó el análisis del cupo o cabida existente para la comuna, el delta derivado de la operación presentada en dicho punto evidencia que existe un gran número de zonas que ya están cerca de su capacidad máxima de crecimiento y/o saturación y en algunos casos prácticamente saturadas¹⁹.

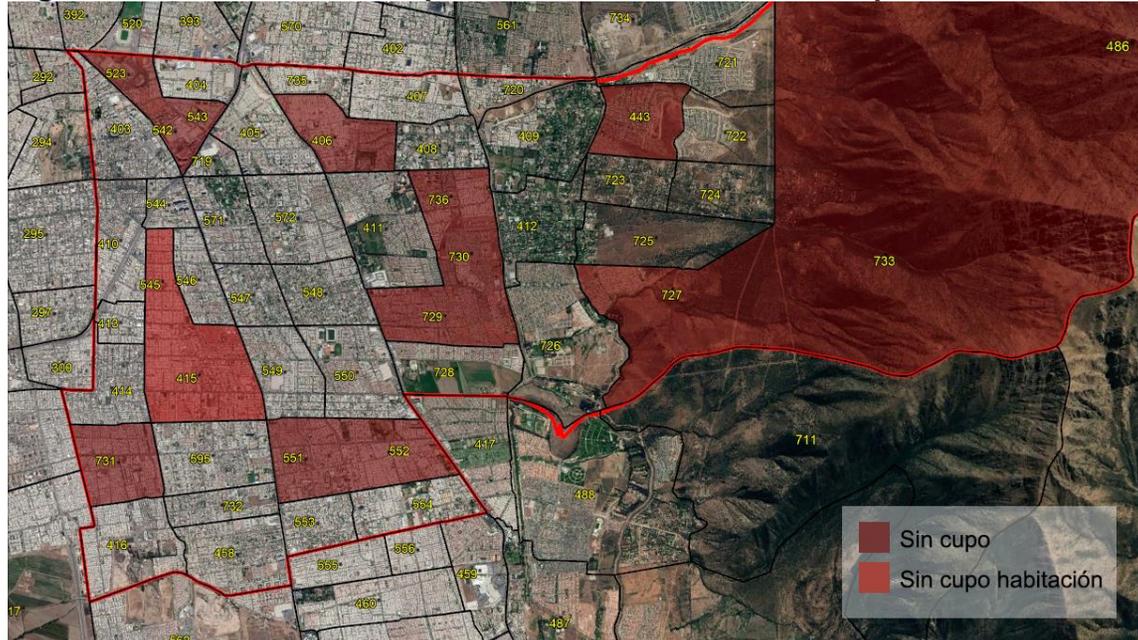
Es importante señalar que esto no implica necesariamente que esas zonas no podrán crecer, sin embargo su dinámica estará condicionada principalmente por procesos de reconversión o renovación, encareciendo el desarrollo para agentes inmobiliarios.

Si bien la distribución de la cabida por zonas es heterogénea en relación al territorio y diferenciada para cada uso, se puede señalar que un gran número de ellas se encuentra afecta a las recientes modificaciones normativas tendientes a poner en operación un sistema de desarrollo y crecimiento controlado en la comuna²⁰.

¹⁹ El detalla para cada zona se presenta en el punto de oferta de suelo

²⁰ Los identificadores MOD 13 y MOD 14 en la figura anterior, hacen referencia a este hecho.

Figura N° 3-21: Zonas sin cupo²¹ de acuerdo al delta del cupo La Florida 2017



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

A este respecto, el escenario tendencial indica que a corto plazo, dicha saturación se extienda a otras zonas del centro funcional de la comuna, así como al entorno de la intersección entre av. La Florida y Américo Vespucio y algunos sectores precordilleranos, principalmente en relación al uso habitación.

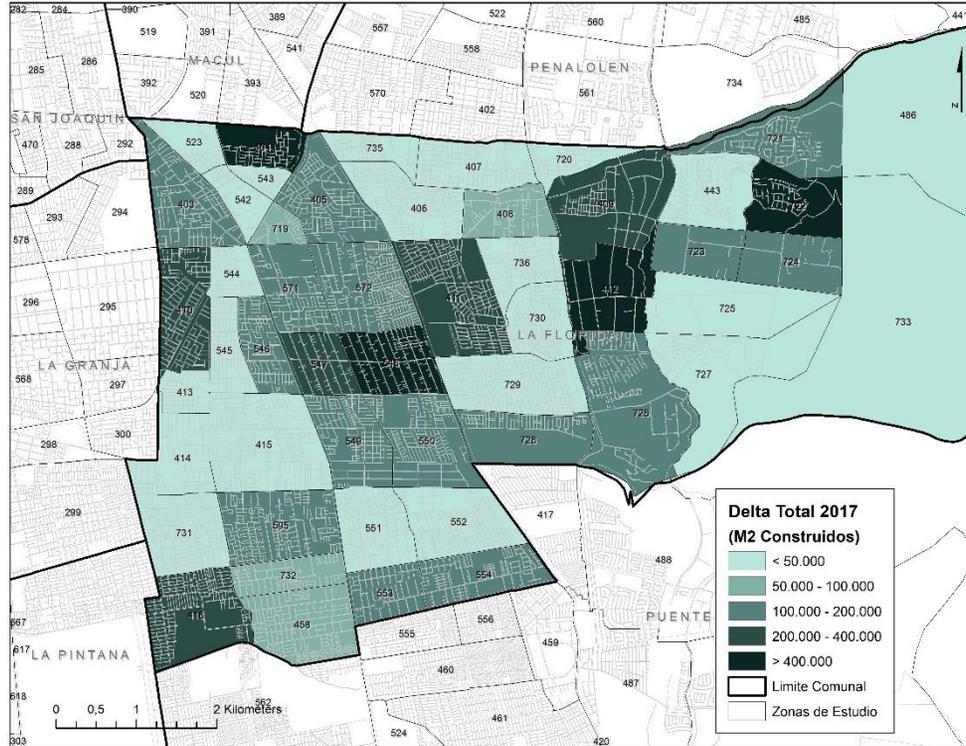
Para el año 2030, las tendencias y proyecciones apuntan a consolidar los usos de comercio y educación, los cuales desencadenan el desarrollo de usos complementarios como servicios y comercio, los cuales representarán más del 10% del total comunal, aportando a la densificación y saturación del cupo en parte importante de la superficie comunal.

De esta manera, el desarrollo de actividades no residenciales terciarias adicionalmente conlleva una leve reducción de la importancia relativa del uso residencial, el cual disminuiría su participación alcanzando al año 2030 el 72,68% del total construido, en comparación con el 74% actual.

Como ha sido mencionado, lo anterior se encuentra directamente relacionado con los lineamientos propuestos por las modificaciones a la normativa comunal, que apuntan a resguardar tanto la "calidad residencial" como "medioambiental" apuntando a un uso sustentable del territorio comunal, tanto a través de la disminución en la intensidad de uso residencial en el sector centro de la comuna (intersección eje Av. Vicuña Mackenna – Av. Américo Vespucio) y a la intensificación entorno a los ejes de mayor conectividad especialmente a través de corredores de equipamiento, con la consabida preservación y control de la expansión hacia el área precordillerana.

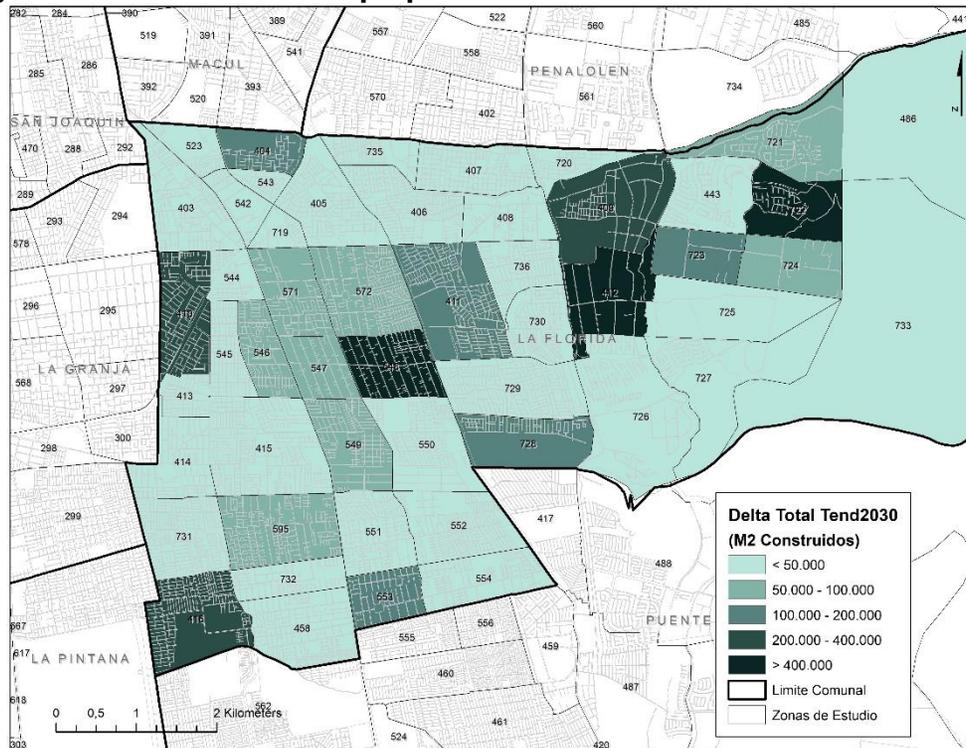
²¹ Esto no implica necesariamente que esas zonas no podrán crecer, pero su dinámica estará condicionada principalmente por procesos de reconversión o renovación más que por capacidad actualmente disponible, lo que encarece por ejemplo el desarrollo para agentes inmobiliarios.

Figura Nº 3-22: Delta del cupo para el total de edificación La Florida 2017



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

Figura Nº 3-23: Delta del cupo para el total de edificación La Florida 2030

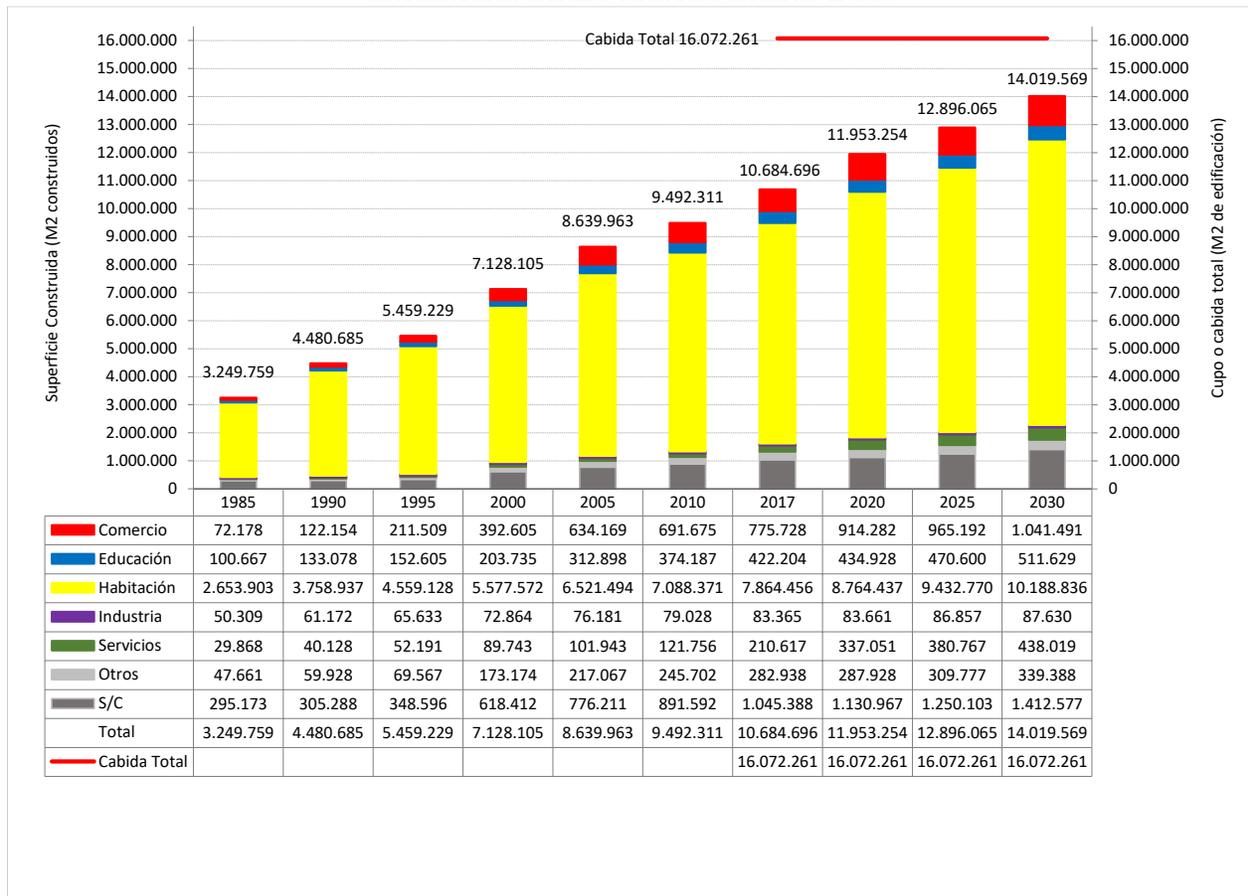


Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

La síntesis de lo anterior en cuanto a "saturación"²² se puede graficar comparando la proyección de usos de suelo edificado respecto del cupo total calculado, con lo cual se puede realizar una aproximación del horizonte de tiempo en que la normativa da cabida a la demanda.

De acuerdo a la prolongación de la tasa de crecimiento tendencial estimada, se puede señalar aproximadamente el año 2038, esto en el escenario tendencial y sin incluir procesos de reconversión o renovación; procesos que se deben analizar a escala más táctica o de detalle, siendo el presente análisis un enfoque de escala estratégica o metropolitana.

Figura Nº 3-24: Comparación entre el cupo o cabida total respecto de la demanda tendencial en La Florida al año 2030



Fuente: Elaboración Propia en base a antecedentes de la I.M. de La Florida y SII 2018

²² Este cálculo no considera todos los procesos de reconversión o renovación, proceso que se desencadena conforme se desarrollan proyectos específicos.

3.5.2 Reporte de escenarios

Finalmente, a continuación, se reporta el escenario tendencial de usos de suelo y de hogares; mientras que el resultado para el escenario existente corregido y de contraste se reporta en anexos.

3.5.2.1 Escenario Usos de Suelo

De esta manera, a continuación se reporta el escenario tendencial de usos de suelo al año 2030 para la región metropolitana a nivel de comuna, seguido del detalle para la comuna de La Florida, donde a nivel de zona se resaltan aquellas zonas con mayor participación de usos.

El resultado para el escenario existente de comparación así como para el escenario de contraste se reporta en el anexo digital.

Cuadro Nº 3-20: Escenario Tendencial Usos de Suelo año 2030, R. Metropolitana

Comuna(1)	M2 Construidos Usos de Suelo Año 2030							Total	Ranking
	Comercio	Educación	Habitación	Industria (2)	Servicios (3)	Otros (4)	Sin Considerar (5)		
Alhue	1.030	6.285	134.907	0	3.863	3.373	4.698	154.156	51
Buín	107.224	93.320	3.047.050	256.763	58.492	54.127	260.657	3.877.634	33
Calera De Tango	28.162	61.400	938.638	60.419	13.810	17.653	128.059	1.248.140	43
Cerrillos	413.121	111.768	3.505.454	584.384	257.703	183.012	1.940.886	6.996.328	18
Cerro Navia	157.320	114.035	2.615.828	60.072	516.045	78.094	87.195	3.628.589	34
Colina	232.243	174.318	5.421.588	695.497	255.837	246.169	1.414.802	8.440.453	13
Conchalí	281.164	112.456	3.661.128	221.229	222.345	114.302	580.772	5.193.396	27
Curacaví	38.608	19.844	728.628	6.846	12.668	74.907	56.785	938.286	46
El Bosque	226.759	213.002	3.713.144	119.915	70.475	68.359	401.161	4.812.815	28
El Monte	18.460	19.950	773.877	23.504	7.067	30.149	25.086	898.094	48
Estación Central	541.585	301.733	4.237.937	432.696	461.999	365.668	1.417.503	7.759.121	15
Huechuraba	369.817	215.526	3.440.104	196.196	736.229	200.706	1.385.046	6.543.623	22
Independencia	407.222	240.031	3.309.265	338.453	410.534	233.184	722.917	5.661.607	26
Isla De Maipo	21.469	55.090	893.338	22.924	9.643	31.655	55.233	1.089.353	45
La Cisterna	328.119	248.039	3.164.544	195.801	134.303	242.980	443.430	4.757.216	29
La Florida	1.041.491	511.629	10.188.836	87.630	438.019	339.388	1.412.577	14.019.569	6
La Granja	189.940	200.157	2.636.499	227.950	102.523	79.101	451.027	3.887.197	31
La Pintana	153.789	283.915	2.972.517	241.795	106.763	102.122	513.652	4.374.553	30
La Reina	498.040	189.898	4.439.495	147.057	107.437	151.201	930.701	6.463.830	23
Lampa	43.281	75.561	4.352.546	959.712	232.471	175.920	857.246	6.696.737	21
Las Condes	1.461.622	574.178	14.694.558	18.470	2.535.624	815.596	6.749.973	26.850.021	2
Lo Barnechea	377.653	201.057	6.400.010	19.072	136.226	688.858	1.026.508	8.849.385	11
Lo Espejo	165.649	79.809	2.467.709	63.142	86.644	86.761	406.342	3.356.056	36
Lo Prado	125.228	98.916	2.346.967	10.580	65.239	140.838	120.846	2.908.615	37
Macul	160.072	348.343	4.007.601	545.349	299.234	172.810	1.173.493	6.706.902	20
Maipú	820.997	660.230	10.275.847	993.876	389.715	352.181	4.276.642	17.769.487	3
María Pinto	7.649	5.897	198.246	288	5.157	4.914	5.619	227.771	50
Melipilla	188.807	97.688	2.762.091	41.176	139.401	54.917	203.293	3.487.374	35
Nunoa	616.162	396.930	9.061.284	213.685	470.939	331.352	2.404.451	13.494.802	7
Padre Hurtado	39.089	50.592	1.260.028	85.685	17.820	27.205	129.117	1.609.536	42
Paine	99.487	95.437	1.560.833	295.120	60.087	60.278	302.809	2.474.051	41
Pedro Aguirre Cerda	251.913	164.380	2.788.625	83.384	79.384	96.124	419.090	3.882.901	32
Peñaflor	84.979	44.083	2.368.723	75.996	34.958	62.166	147.629	2.818.534	38
Penalolén	484.685	291.324	6.349.944	62.237	166.833	247.264	648.730	8.251.017	14
Pirque	21.044	12.361	641.028	24.528	6.576	49.396	109.599	864.531	49
Providencia	1.274.535	467.614	7.858.855	72.344	3.067.054	602.602	4.261.391	17.604.396	4
Pudahuel	354.655	150.184	4.915.063	456.053	482.823	473.342	2.860.010	9.692.129	10
Puente Alto	627.425	586.789	11.960.350	223.047	321.908	242.712	1.359.590	15.321.821	5
Quilicura	553.616	137.307	3.358.855	2.117.369	659.827	484.252	5.644.438	12.955.664	8
Quinta Normal	390.023	150.085	4.027.681	592.305	329.571	184.014	1.163.394	6.837.072	19
Recoleta	644.464	285.103	4.105.903	518.043	374.295	291.924	910.016	7.129.747	17
Renca	98.974	113.368	2.791.418	791.732	245.982	259.646	1.423.345	5.724.466	25
San Bernardo	625.368	451.197	5.712.556	1.347.405	425.821	249.881	2.345.573	11.157.801	9
San Joaquín	279.311	360.342	3.284.373	678.353	260.794	136.652	926.365	5.926.189	24
San José De Maipo	53.727	24.324	571.489	17.936	33.885	70.650	148.869	920.880	47
San Miguel	340.375	227.040	4.773.695	462.105	305.030	178.621	1.070.723	7.357.589	16
San Pedro	4.518	11.189	97.847	0	9.194	7.061	10.614	140.424	52
San Ramón	135.021	122.064	1.933.907	52.731	107.417	56.089	184.268	2.591.498	39
Santiago	4.169.049	1.605.124	12.707.253	1.339.794	5.021.606	1.216.978	4.733.468	30.793.271	1
Talagante	116.573	72.320	2.048.765	61.273	40.729	60.420	162.624	2.562.704	40
Tiltil	32.409	27.556	764.678	110.213	53.585	58.495	148.247	1.195.183	44
Vitacura	545.653	148.733	5.004.330	14.527	536.358	205.783	2.338.089	8.793.472	12
Total	20.249.577	11.309.516	207.275.836	16.266.660	20.927.941	10.761.857	60.904.599	347.695.986	
% Total	5,8%	3,3%	59,6%	4,7%	6,0%	3,1%	17,5%	100,0%	
Desviación Estandar	621.328	254.906	3.288.105	421.445	847.013	226.142	1.511.422	6.292.735	

Uso industria incluye destinos industria y minería. Uso servicios incluye destinos administración pública, oficina y salud. Categoría otros incluye destinos hotel motel, deporte y recreación, culto y otros no considerados. Categoría sin considerar, corresponde a destinos sitio eriaz, agrícola, agrícola por asimilación, forestal, bien común, no definidos y sin información

Fuente: Elaboración propia

Cuadro Nº 3-21: Escenario Tendencial: Usos de Suelo año 2030, La Florida

Zona	Comercio	Educacion	Habitacion	Industria	Servicios	Otros	Sin Considerar	Total	% Total
403	53.082	25.676	528.938	901	37.415	11.169	124.973	782.154	5,58%
404	30.119	3.470	205.905	23.118	148.546	18.486	32.898	462.542	3,30%
405	8.099	39.234	400.157	655	18.811	7.241	43.636	517.833	3,69%
406	6.069	8.251	207.638	1.323	73	3.226	629	227.209	1,62%
407	1.736	9.245	194.775	308	913	1.673	30.220	238.870	1,70%
408	16.868	40.156	190.506	404	1.072	5.914	40.678	295.597	2,11%
409	2.584	12.934	163.528	781	844	4.753	8.593	194.016	1,38%
410	5.782	10.200	268.844	1.023	1.825	3.809	2.562	294.044	2,10%
411	58.473	23.287	389.115	164	154	11.581	20.408	503.182	3,59%
412	10.132	12.379	89.371	0	111	2.563	15.282	129.838	0,93%
413	8.421	7.377	65.751	0	56	869	8.765	91.239	0,65%
414	16.295	9.612	160.558	1.910	4.371	7.335	8.388	208.470	1,49%
415	24.626	22.493	423.512	1.222	3.291	9.412	19.732	504.288	3,60%
416	1.660	9.798	358.632	0	3.237	3.701	1.706	378.735	2,70%
443	0	208	170.388	0	11	164	3.529	174.300	1,24%
458	21.826	16.732	338.144	624	1.680	8.037	22.149	409.192	2,92%
486	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
523	161.143	443	45.192	8.635	3.447	218	127.070	346.148	2,47%
542	294.311	5.886	165.980	0	71.416	29.658	207.312	774.564	5,52%
543	4.886	0	30.992	104	58.560	2.682	26.964	124.188	0,89%
544	8.742	1.090	171.677	0	6.594	14.054	48.676	250.832	1,79%
545	3.010	2.368	115.437	243	726	2.728	1.023	125.535	0,90%
546	15.696	16.924	172.785	1.607	327	4.604	10.407	222.350	1,59%
547	19.381	8.178	382.689	206	5.247	10.657	13.086	439.444	3,13%
548	31.372	6.897	209.844	555	1.310	2.239	13.246	265.464	1,89%
549	13.718	7.623	217.921	18.285	11.692	2.627	19.754	291.619	2,08%
550	54.395	7.598	375.794	1.435	1.186	23.960	71.702	536.070	3,82%
551	7.393	1.550	199.031	3.201	1.596	2.602	1.050	216.423	1,54%
552	7.358	5.876	342.926	154	61	2.617	8.677	367.669	2,62%
553	15.587	14.727	106.362	2.753	3.459	6.592	4.570	154.049	1,10%
554	13.834	24.405	233.865	250	2.431	7.168	17.389	299.341	2,14%
571	17.903	18.357	227.124	1.516	16.020	13.322	44.617	338.859	2,42%
572	5.894	18.235	434.384	374	1.918	8.957	35.201	504.963	3,60%
595	13.789	37.784	359.025	165	3.530	14.555	11.945	440.792	3,14%
719	45.035	3.189	68.639	153	1.156	6.946	42.490	167.607	1,20%
720	2.590	6.132	51.452	519	80	3.486	4.428	68.687	0,49%
721	0	10.122	167.097	0	0	268	10.508	187.996	1,34%
722	0	0	102.578	0	10	101	63.938	166.627	1,19%
723	0	0	46.717	0	1.928	526	8.248	57.419	0,41%
724	0	0	31.365	0	0	993	18.493	50.851	0,36%
725	1.552	0	28.645	1.186	1.298	843	21.563	55.088	0,39%
726	0	283	189.079	5.004	419	61.006	169.100	424.892	3,03%
727	0	2.788	92.031	0	0	0	0	94.819	0,68%
728	4.955	10.579	173.656	0	0	3.192	7.381	199.763	1,42%
729	3.828	13.498	362.336	0	1.038	1.960	5.362	388.022	2,77%
730	4.941	83	175.387	0	664	508	5.086	186.669	1,33%
731	6.251	6.871	326.274	120	148	1.976	1.468	343.109	2,45%
732	5.777	12.262	138.124	449	8.961	2.949	2.148	170.671	1,22%
733	0	198	7.558	0	0	0	67	7.823	0,06%
735	11.331	16.550	94.740	8.254	10.382	3.496	1.580	146.331	1,04%
736	1.050	79	186.368	31	3	1.964	3.882	193.377	1,38%
Total	1.041.491	511.629	10.188.836	87.630	438.019	339.388	1.412.577	14.019.569	100,00%
%	7,4%	3,6%	72,7%	0,6%	3,1%	2,4%	10,1%	100,0%	

Uso industria incluye destinos industria y minería. Uso servicios incluye destinos administración pública, oficina y salud. Categoría otros incluye destinos hotel motel, deporte y recreación, culto y otros no considerados. Categoría sin considerar, corresponde a destinos sitio eriaz, agrícola, agrícola por asimilación, forestal, bien común, no definidos y sin información

Fuente: Elaboración propia

3.5.2.2 Escenario Hogares

A continuación, se reporta el escenario tendencial de hogares al año 2030 para la región metropolitana a nivel de comuna, seguido del detalle para la comuna de La Florida, donde a nivel de zona se resaltan aquellas zonas con mayor participación de hogares por categoría de ingresos.

Al igual que el escenario de usos de suelo, el resultado para el escenario existente de comparación así como para el escenario de contraste se reporta en el anexo digital.

Cuadro N° 3-22: Escenario Tendencial de Hogares Año 2030, R. Metropolitana

Comuna (1)	Escenario N° de Hogares por Categoría de Ingresos Escenario Año 2030					Total	Ranking
	C1	C2	C3	C4	C5		
Alhue	477	732	525	556	436	2.726	52
Buín	6.398	7.823	7.752	9.734	5.940	37.648	31
Calera De Tango	959	3.455	5.716	1.363	235	11.728	46
Cerrillos	3.298	7.852	14.762	15.753	1.581	43.246	23
Cerro Navia	7.268	15.659	11.388	5.712	950	40.977	26
Colina	3.946	10.531	12.961	9.039	17.220	53.697	15
Conchali	9.734	9.794	12.396	9.746	4.512	46.182	22
Curacavi	2.556	3.189	2.472	2.543	1.948	12.708	45
El Bosque	10.544	14.092	15.209	7.872	2.701	50.417	18
El Monte	2.957	3.723	2.774	2.700	1.462	13.616	44
Estacion Central	6.201	15.544	17.637	11.807	7.388	58.576	14
Huechuraba	3.129	6.818	11.621	9.173	3.484	34.226	35
Independencia	4.573	13.815	10.784	9.148	2.591	40.911	27
Isla De Maipo	3.046	2.762	2.756	3.576	2.786	14.926	43
La Cisterna	4.082	8.867	11.844	8.100	3.198	36.091	33
La Florida	18.088	30.993	28.581	35.305	21.090	134.057	5
La Granja	6.294	12.488	10.588	6.168	1.286	36.824	32
La Pintana	12.506	18.156	13.519	4.890	1.378	50.449	17
La Reina	0	2.138	4.992	10.796	23.844	41.769	24
Lampa	2.967	8.118	33.666	15.720	4.136	64.607	13
Las Condes	0	1.152	24.405	39.019	78.900	143.476	4
Lo Barnechea	478	1.851	2.473	8.768	25.212	38.783	28
Lo Espejo	5.565	10.153	9.027	5.089	840	30.674	38
Lo Prado	7.175	10.245	7.954	5.617	1.198	32.190	37
Macul	0	12.788	16.158	15.261	8.743	52.951	16
Maipo	19.883	46.884	58.509	35.398	8.297	168.971	3
María Pinto	1.063	1.452	1.082	1.131	874	5.602	50
Melipilla	9.823	11.654	9.642	10.198	7.810	49.126	20
Nunoa	0	0	43.349	34.475	26.599	104.423	6
Padre Hurtado	3.390	5.663	6.970	2.597	1.270	19.891	42
Paine	6.349	6.156	5.144	5.435	3.698	26.782	40
Pedro Aguirre Cerda	4.676	10.938	10.645	5.978	1.923	34.161	36
Peñaflor	5.019	7.772	8.363	8.772	5.234	35.159	34
Penalolen	9.435	12.812	24.644	24.494	16.128	87.513	9
Pirque	1.092	2.002	2.066	1.602	1.778	8.540	47
Providencia	0	0	25.118	33.333	36.934	95.385	8
Pudahuel	9.567	20.230	27.296	17.197	6.674	80.964	10
Puente Alto	20.822	57.781	62.765	35.007	8.957	185.331	2
Quilicura	8.578	17.689	24.871	10.828	3.145	65.110	11
Quinta Normal	6.491	13.236	12.127	7.407	1.837	41.098	25
Recoleta	0	23.672	21.528	14.963	4.505	64.668	12
Renca	8.659	14.072	16.115	9.105	1.485	49.435	19
San Bernardo	18.858	24.332	32.347	15.954	4.390	95.880	7
San Joaquín	4.553	10.755	11.964	8.276	2.122	37.670	30
San José De Maipo	965	1.479	1.424	2.030	1.312	7.209	49
San Miguel	0	13.432	18.735	11.744	4.696	48.608	21
San Pedro	817	1.148	852	905	703	4.426	51
San Ramón	5.656	6.976	8.003	4.792	717	26.144	41
Santiago	0	63.738	87.939	44.731	13.909	210.316	1
Talagante	3.704	5.600	6.635	8.311	5.560	29.811	39
Tiltil	1.170	1.506	1.333	3.736	472	8.217	48
Vitacura	0	0	0	9.011	29.300	38.311	29
Total	272.814	613.715	821.428	620.866	423.386	2.752.209	
% Total	9,91%	22,30%	29,85%	22,56%	15,38%	100,00%	
Desviación Estandar	5.321	13.143	16.848	11.051	13.129	45.569	

Cortes de Ingresos (\$ 2018), corresponde a una actualización según IPC, donde: Hog C1: <= \$257.155; Hog C2: \$257.155 - \$514.309; Hog C3: \$514.309 - \$1.028.618; Hog C4: \$1.028.618 - \$2.158.873; Hog C5: \$2.158.873 y Más

Fuente: Elaboración propia

Cuadro Nº 3-23: Escenario Tendencial de Hogares Año 2030, la Florida

ZONA	COMUNA	C1	C2	C3	C4	C5	TOTAL
403	LA FLORIDA	0	175	1.406	3.779	1.334	6.694
404	LA FLORIDA	0	423	1.583	795	20	2.820
405	LA FLORIDA	1.196	2.153	2.012	1.126	89	6.575
406	LA FLORIDA	743	1.286	328	797	96	3.250
407	LA FLORIDA	1.075	1.865	353	33	2	3.328
408	LA FLORIDA	1	158	247	1.079	726	2.211
409	LA FLORIDA	956	639	171	141	128	2.036
410	LA FLORIDA	1.551	878	922	437	13	3.800
411	LA FLORIDA	0	389	1.391	961	1.340	4.081
412	LA FLORIDA	0	0	9	190	515	715
413	LA FLORIDA	392	678	304	10	7	1.392
414	LA FLORIDA	164	1.171	644	232	33	2.244
415	LA FLORIDA	1.325	2.316	1.294	1.244	356	6.535
416	LA FLORIDA	4.667	1.839	122	11	1	6.639
443	LA FLORIDA	0	0	0	13	1.108	1.122
458	LA FLORIDA	89	1.652	1.110	1.526	250	4.627
486	LA FLORIDA	0	0	0	0	0	0
523	LA FLORIDA	0	0	256	950	299	1.505
542	LA FLORIDA	1	0	502	1.669	213	2.387
543	LA FLORIDA	0	0	357	104	22	482
544	LA FLORIDA	154	313	266	976	186	1.895
545	LA FLORIDA	387	922	528	25	3	1.865
546	LA FLORIDA	18	652	812	623	115	2.221
547	LA FLORIDA	2	73	321	1.561	1.399	3.355
548	LA FLORIDA	0	19	566	958	523	2.066
549	LA FLORIDA	3	325	823	1.298	367	2.816
550	LA FLORIDA	6	188	1.530	1.361	609	3.694
551	LA FLORIDA	184	186	684	1.584	113	2.751
552	LA FLORIDA	567	3.519	725	956	38	5.805
553	LA FLORIDA	34	270	560	222	64	1.151
554	LA FLORIDA	330	1.238	1.056	1.027	41	3.693
571	LA FLORIDA	3	131	476	1.251	567	2.428
572	LA FLORIDA	1	534	2.304	2.307	409	5.556
595	LA FLORIDA	180	1.428	1.243	1.648	131	4.630
719	LA FLORIDA	1	24	592	519	44	1.180
720	LA FLORIDA	9	516	318	51	13	907
721	LA FLORIDA	0	0	0	1	1.108	1.109
722	LA FLORIDA	0	0	0	0	1.051	1.051
723	LA FLORIDA	1	26	9	75	143	254
724	LA FLORIDA	0	42	6	91	79	217
725	LA FLORIDA	0	0	0	58	25	84
726	LA FLORIDA	0	0	0	11	2.067	2.078
727	LA FLORIDA	0	0	0	0	588	588
728	LA FLORIDA	0	0	26	766	1.138	1.930
729	LA FLORIDA	0	1	641	1.580	1.816	4.037
730	LA FLORIDA	141	204	51	202	1.294	1.892
731	LA FLORIDA	3.240	3.133	281	33	1	6.687
732	LA FLORIDA	43	227	675	516	107	1.568
733	LA FLORIDA	0	0	0	10	42	52
735	LA FLORIDA	576	679	106	39	6	1.405
736	LA FLORIDA	49	722	972	456	451	2.649
Total		18.088	30.993	28.581	35.305	21.090	134.057
%		13,5%	23,1%	21,3%	26,3%	15,7%	100,0%

Cortes de Ingresos (\$ 2018), corresponde a una actualización según IPC, donde: Hog C1: <= \$257.155; Hog C2: \$257.155 - \$514.309; Hog C3: \$514.309 - \$1.028.618; Hog C4: \$1.028.618 - \$2.158.873; Hog C5: \$2.158.873 y Más

Fuente: Elaboración propia en base a SECTRA, 2016

CAPÍTULO 3: ESCENARIOS DE DESARROLLO URBANO	3-1
3.1 Introducción	3-1
3.2 Metodología	3-1
3.2.1 Etapa I: Situación Base	3-2
3.2.1.1 Situación base usos de suelo	3-2
3.2.1.2 Situación base de hogares	3-3
3.2.2 Etapa II: Análisis de la Oferta y Demanda Urbana	3-4
3.2.2.1 Análisis de la demanda urbana	3-4
3.2.2.2 Análisis de la oferta urbana	3-4
3.2.3 Etapa III: Generación de Escenarios	3-5
3.3 Etapa I: Situación Base	3-6
3.3.1 Situación Base Usos de Suelo	3-6
3.3.2 Situación Base Hogares	3-14
3.4 Etapa II: Oferta y Demanda Urbana	3-20
3.4.1 Oferta Urbana	3-20
3.4.1.1 Oferta de Suelo (Plan Regulador)	3-20
3.4.1.2 Oferta Inmobiliaria (Proyectos Programados)	3-35
3.4.2 Demanda Urbana	3-39
3.4.2.1 Escenario Macroeconómico	3-39
3.4.2.2 Escenario Demográfico	3-41
3.4.2.3 Proyección de Usos de Suelo	3-42
3.4.2.4 Proyección de Hogares	3-44
3.5 Etapa III: Escenarios.....	3-45
3.5.1 Análisis Urbano (Síntesis)	3-45
3.5.1.1 Tendencias Históricas	3-45
3.5.1.2 Situación actual y esperada.....	3-48
3.5.2 Reporte de escenarios.....	3-54
3.5.2.1 Escenario Usos de Suelo	3-54
3.5.2.2 Escenario Hogares	3-57