

---

**ANALISIS DEL PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA A TRAVES DE  
CONDOMINIOS EN LA COMUNA DE LA REINA**

**VERSIÓN EJECUTIVA PARA PRENSA**

---

**COMUNA DE LA REINA**

**“La Reina y el desarrollo Inmobiliario con Bisturí”**



|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| <b>DIRECTOR DE ESTUDIOS</b>    | <b>: ESTEBAN GONZALEZ</b> |
| <b>JEFE DE ESTUDIOS</b>        | <b>: EDUARDO MARTINEZ</b> |
| <b>COORDINADOR DE ESTUDIOS</b> | <b>: NICOLAS BETTINI</b>  |

**MAYO 2013**

## INTRODUCCIÓN

**La Reina es la única comuna del sector oriente que no ha experimentado en las avenidas principales situadas al interior de la comuna procesos de densificación mediante torres de departamentos u oficinas.** Las razones son normativas. El Plan Regulador Comunal apostó, de la mano de Fernando Castillo Velasco, por restringir las alturas en todo el territorio comunal excepto en las llamadas 7 puertas de la comuna (A lo largo de Av. Ossa). La modificación del año 2010 no cambió sustancialmente esa apuesta de desarrollo, salvo por permitir diversas alturas a todo lo largo de Av. Ossa y en segundas líneas y no solo en áreas puntuales. Estos cambios han permitido el surgimiento de nuevos proyectos de mayor densidad pero acotados a ese frente

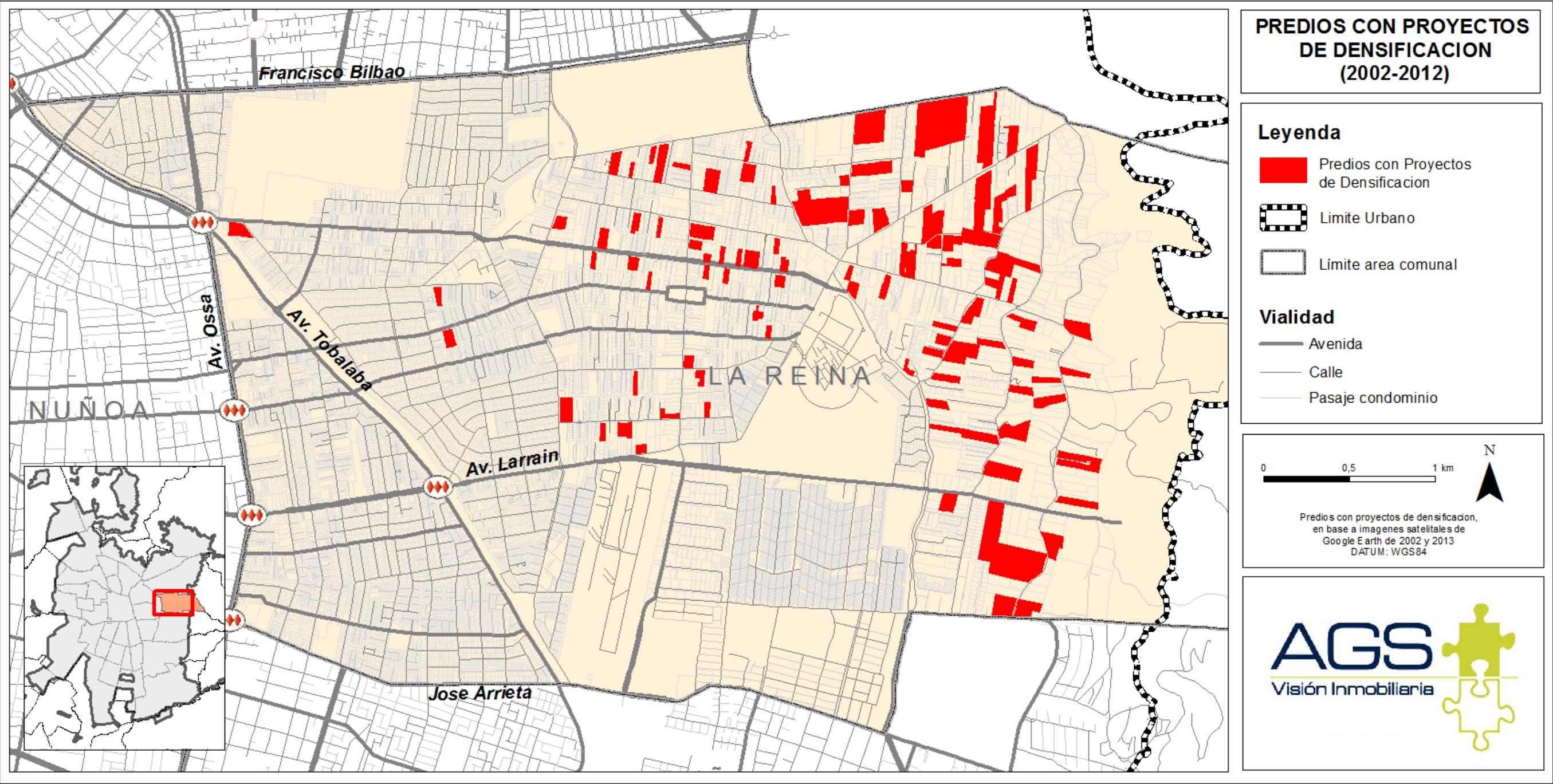
Todo indica que una normativa que permitiera densificar en otros ejes, a estas alturas ya habría sido explotada intensamente en el resto del área comunal. La comuna posee distancias a centros laborales similares a Ñuñoa, está bien equipada con colegios y comercio; posee una línea de metro por Av. Ossa y tendrá una nueva línea por Larraín. Una vez materializado Américo Vespucio, tendrá también accesibilidad por Autopista. En síntesis existe una fuerte demanda de familias de segmentos altos.

La normativa altamente restrictiva en altura y la fuerte demanda ha redundado en uno de los desarrollos inmobiliarios más particulares de Santiago. El desarrollo se da través del mismo mecanismo que da origen a los proyectos de departamentos. Es decir, mediante la compra de “paños de terrenos” sobre los cuales ya existen casas construidas. Pero lo que se desarrolla sobre esos “paños” no son edificios sino casas, solo que en un formato de mayor densidad. Donde había dos casas grandes, se desarrollan 12 nuevas casas en formatos de condominio. Decenas de pequeños proyectos de condominios se han desarrollado en los últimos 10 años y seguirán desarrollándose. Es lo que hemos llamado “desarrollo inmobiliario con bisturí”.

Los 17 proyectos en venta en La Reina pueden inscribirse dentro de lo que se denominan proyectos “boutique. Desarrollos muy específicos para segmentos altos. **AGS catastró los proyectos de este tipo que se han realizado en la comuna en los últimos 10 años para cuantificar la magnitud de este fenómeno y destacar los aspectos positivos y negativos.**

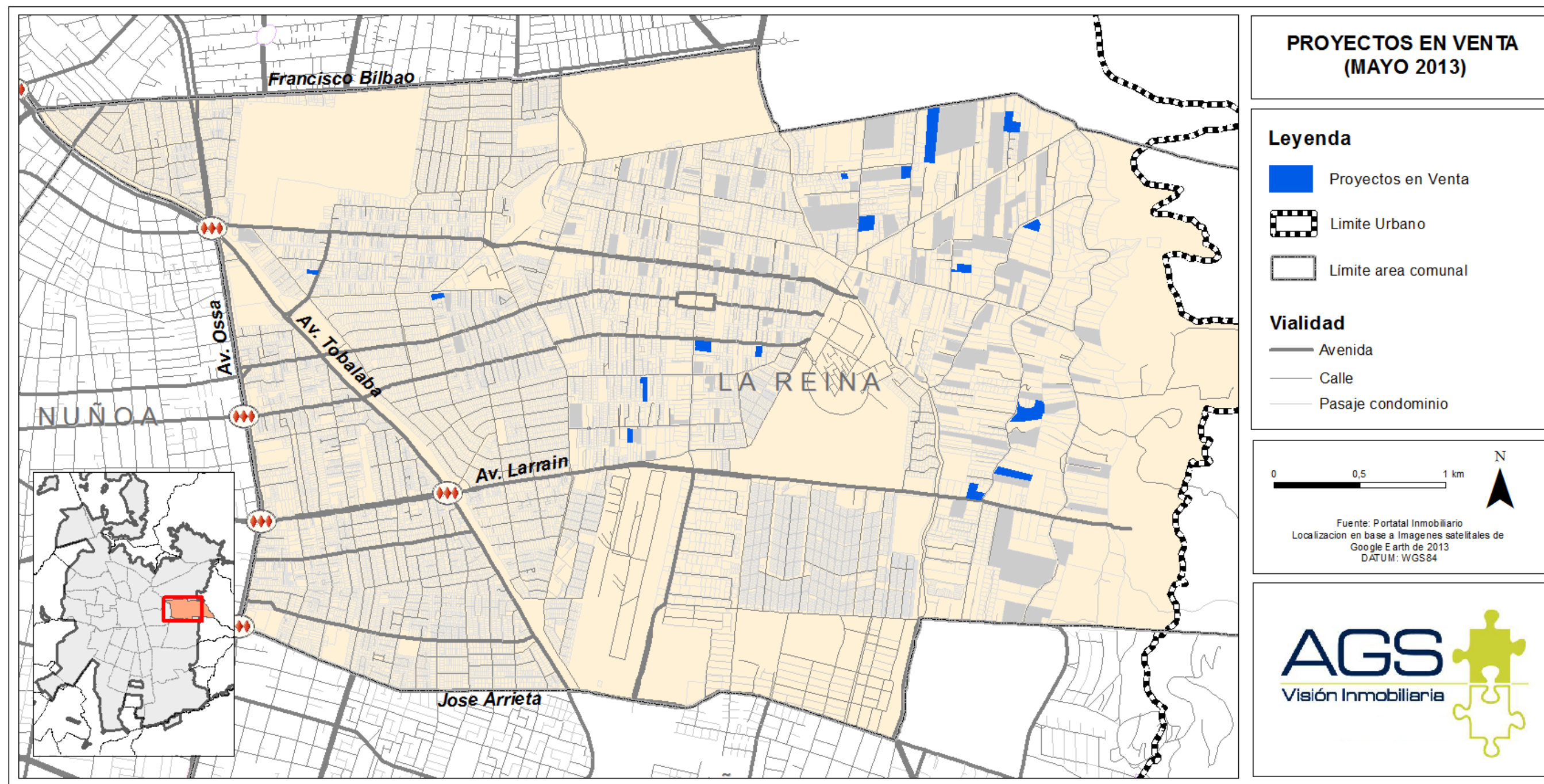
# RESULTADOS

## 1. Proyectos edificados entre el año 2002 y 2012



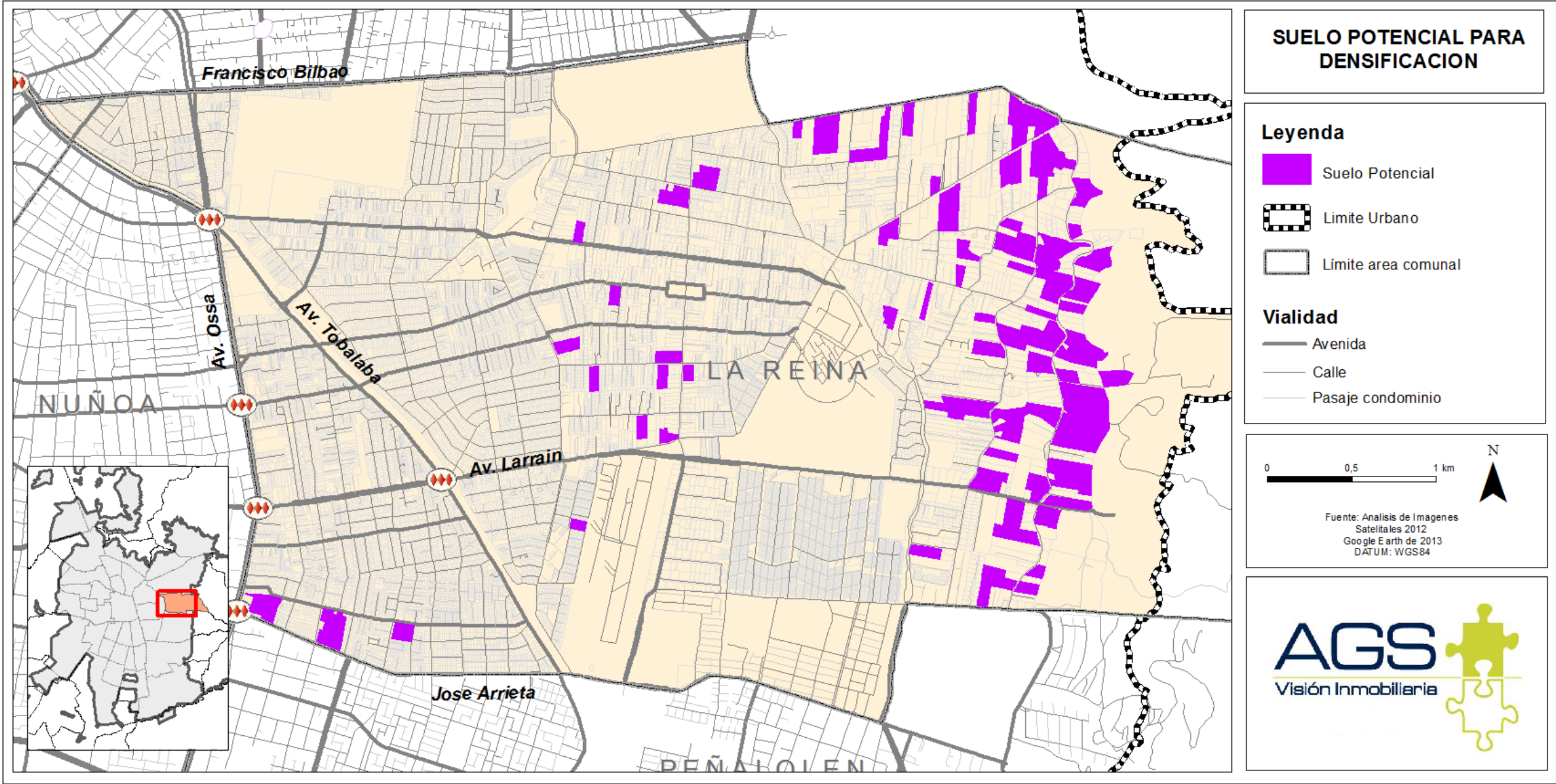
- |                                           |                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| • Número proyectos (2002-2012)            | : 127 condominios.                              |
| • Numero promedio de casas por proyecto   | : 7 a 20 unidades                               |
| • Densidad promedio de casas por hectárea | : 22 a 30 casas por hectárea                    |
| • Suelo consumido (reciclado)             | : 87.4 ha ( 4.0 % del área urbana de la comuna) |

## 2. Proyectos en venta a Mayo 2013



- Número proyectos en venta : 17
- Numero promedio de casas por proyecto : 10
- Suelo ocupado : 8.7 Há (0.4 % del área urbana de la comuna)
- Valores : **UF 8.750** (4 Dormitorio, 4 baños 140 m2 construidos, terrenos de 370 m2)  
Hasta las **UF 16.000** (5 Dormitorios, 5 Baños, 270 m2 construidos, terrenos de 500 m2)

3. Suelo Potencial para densificación (predios de más de 5.000 m2)



- Suelo Potencial : 115 ha
- Ritmo actual de consumo de suelo : 8.7 ha/año
- Años para agotamiento : 13 años

#### 4. Ejemplo de Proceso de Densificación



## CONCLUSIONES

- Entre el año 2002 y 2012 se consumieron o reciclaron 89 Há que equivalen a casi 30 veces la superficie que ocupará el futuro Mall Plaza Egaña y 1,5 veces la superficie del Parque Intercomunal de La Reina.
- A diferencia del proceso tradicional de construcción de proyectos de casas sobre terrenos vacíos o antiguos campos en los que luego las inmobiliarias desarrollan generalmente tipologías de casas bastante estandarizadas, en la Reina el proceso de densificación opera sobre pequeños terrenos lo que ha **favorecido el surgimiento de una gran variedad tipológica de condominios de casas.**
- **El desarrollo inmobiliario de La Reina introduce un matiz respecto al modo en que se entiende la escasez de suelo.** En rigor en la comuna no existe suelo urbano “disponible”, al modo que tradicionalmente se entiende. Esto es, suelos baldíos o campos agrícolas no consolidados. Sin embargo, aún existe gran cantidad de predios que reúnen las características para reciclarse a través del mismo proceso que se ha desarrollado en los últimos 10 años y que se ha estimulado a través de las normativas comunales. **Los datos indican que al mismo ritmo de consumo histórico en La Reina quedan más de 115 Há de suelo Potencial para el desarrollo inmobiliario “boutique de proyectos de condominios de casas” de los próximos 13 años.**
- A pesar de que la dinámica inmobiliaria de La Reina sigue permitiendo la llegada de mayor cantidad de habitantes (lo que permite satisfacer la demanda de numerosas familias), es un hecho que el tipo de desarrollo implica pagar un alto valor por el suelo lo que a su vez redundo en productos que son solo para segmentos altos (sobre UF 8.750).
- El tipo de proyectos que se catastró es desarrollado por inmobiliarias que muchas veces operan como inmobiliaria y constructora y cuya característica principal es no ser parte del grupo de las grandes inmobiliarias del país. En otras palabras, son empresas de “nicho” que se han especializado en ese tipo de producto.
- **En síntesis, el tipo de desarrollo de proyectos observado en La Reina, es un buen ejemplo de sintonía entre normativas, desarrollo armónico de barrios y necesidades de mercado.**