

### **3 RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

#### **3.1 CRITERIOS DE ORDENAMIENTO DE INFORMACIÓN**

La recopilación de antecedentes urbanísticos tiene como objetivo identificar los indicadores y coberturas cartográficas necesarias para construir el Diagnóstico y los Escenarios de Desarrollo según los requerimientos especificados en los Términos de Referencia. Con estos antecedentes se realiza una caracterización de la realidad urbana y territorial del área de estudio, precisando sus límites y coberturas geográficas. Asimismo se incluyen las propuestas de ordenamiento territorial y los indicadores demográficos e inmobiliarios que entrega el censo de población y vivienda INE 2002.

En el presente informe, estos antecedentes permiten generar tres productos: la delimitación definitiva del área de estudio, los tamaños demográficos e inmobiliarios de los centros poblados y áreas rurales y la zonificación que será utilizada para distribuir indicadores de demanda de viviendas y usos no residenciales.

La primera tarea considera la construcción de un sistema de información geográfico (SIG) del área de estudio, lo que requirió de la recopilación de antecedentes cartográficos a escala regional, comunal y urbana. El SIG se utiliza para homologar los datos y coberturas generadas por instituciones públicas y privadas, incluyendo ministerios, municipios, empresas de servicios y empresas consultoras. Asimismo se incluyen coberturas político administrativas regionales y comunales además de unidades censales distritales.

Posteriormente se detallan los resultados de la revisión de diagnósticos comunales y metropolitanos. Estos últimos permiten caracterizar la estructura territorial del área de estudio, sus centros poblados y la definición de los ejes de transporte más relevantes, los cuales se jerarquizan con criterios territoriales y urbanos. Dentro del diagnóstico se incluye un análisis de indicadores socioeconómicos y demográficos, los cuales son referidos a polígonos comunales y distritales. De esta forma se pueden cuantificar los tamaños poblacionales y las tasas de crecimiento o despoblamiento del territorio. Esta información, junto con las disposiciones normativas de los Planes Reguladores permiten identificar las zonas de crecimiento de la intercomuna. A continuación se detallan los resultados de la recopilación de antecedentes en los cuatro parámetros identificados.

#### **3.2 ANTECEDENTES CARTOGRÁFICOS Y CONSTRUCCIÓN SIG**

La base cartográfica fue construida para ser operada con el software SIG Arc View, lo que permitiría anexar a redes y polígonos zonales, indicadores cuantitativos de población, vivienda y usos no residenciales, así como los esquemas de crecimiento tendencial definidos para los distintos usos de suelo que se determinen en los Escenarios. El trabajo descrito se realiza a escala regional, con un detalle de las ciudades intermedias y el área metropolitana de Valparaíso, conformada por las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana. La secuencia de trabajo utilizada en la construcción de la base cartográfica SIG, fue la siguiente:

- a) Base cartográfica SIG2 de la Dirección de Planeamiento del MOP. Esta base, diseñada a escala 1:250.000 contiene la red vial regional jerarquizadas según categorías MOP (camino A, B, C, D y E), la localización de los centros poblados delimitando sus áreas urbanas (manchas), la hidrografía, curvas de nivel, toponimia y límites político administrativos comunales y regionales. Esta información fue utilizada como base general del SIG, homologando a ella, la información de ciudades.
- b) Mapa de concesiones interurbanas MOP. Contiene el trazado general de los proyectos de concesión con un emplazamiento a escala regional. Estos trazados fueron digitalizados y referidos a la base SIG2. Incluye los proyectos Autopista del Pacífico (Ruta 68) incluyendo trazado Troncal Sur, Autopista del Sol (Ruta 78), Ruta 5 tramo Santiago – Los Vilos, Sistema Cartagena Quintay incluyendo nuevo trazado de ruta costera, acceso a Algarrobo

y acceso a San Antonio; Ruta 5 Sur tramo Santiago Talca y empalmes de vías regionales a autopistas urbanas Costanera Norte, Sistema Norte Sur y Américo Vespucio (Norte y Sur).

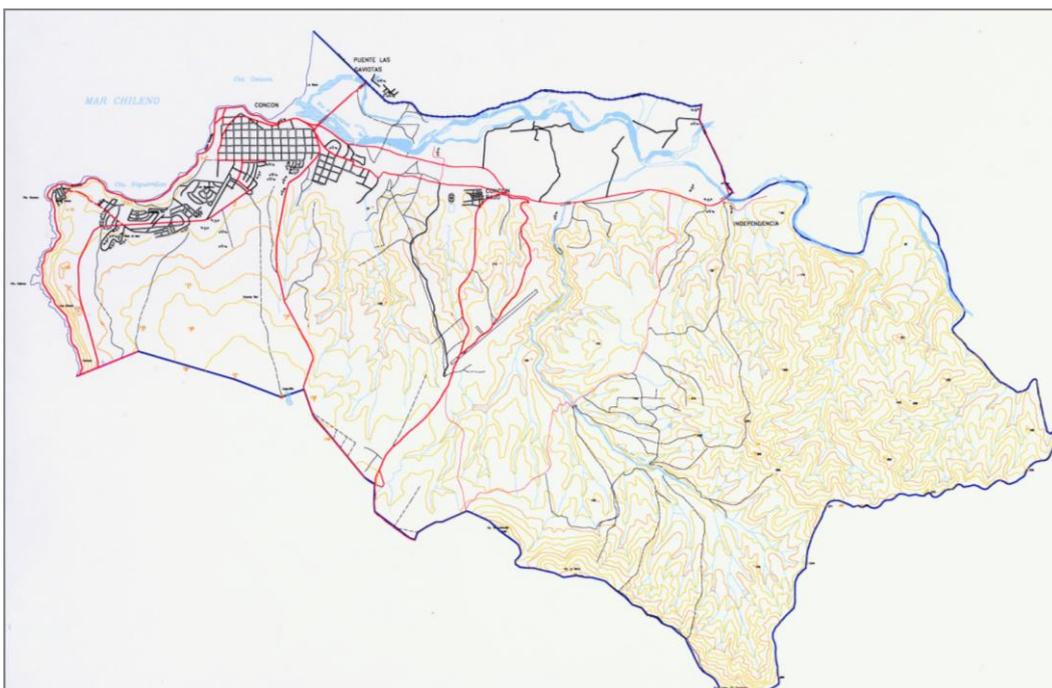
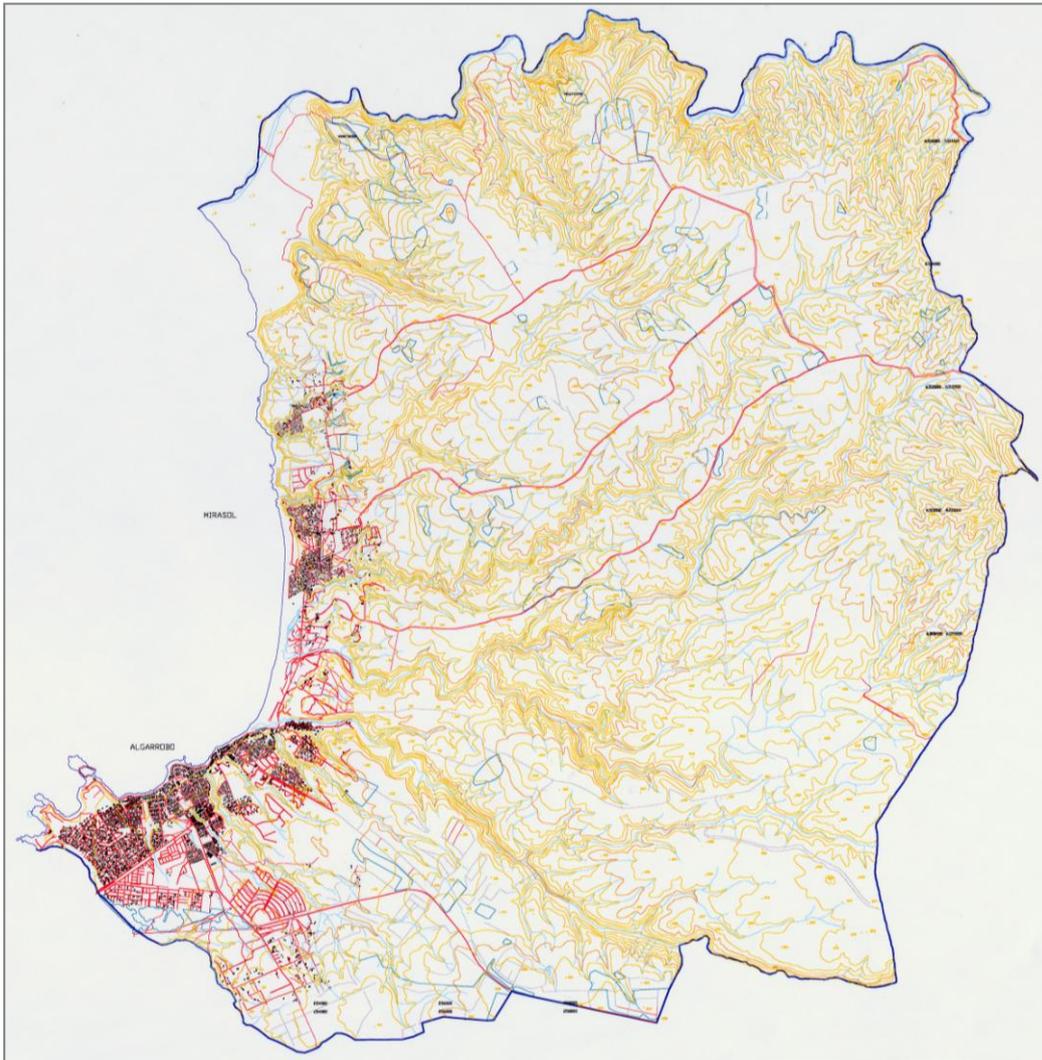
- c) Bases cartográficas comunales de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la V Región (SEREMI), diseñadas a escalas 1:50.000 y 1:25.000. Se trata de planchetas a escala comunal, que contienen un detalle del área urbanizada de cada ciudad incluyendo la trama vial, y un detalle del emplazamiento topográfico. En algunos casos se cuenta con información de construcciones e hitos urbanos relevantes. Esta información permitió actualizar las coberturas urbanas de la base SIG 2 (manchas), en todas las ciudades salvo el área metropolitana de Valparaíso.
- d) Adicionalmente se identifican los conectores urbanos principales entre cada ciudad y la red regional de SIG2. La Figura N° 3.2-1 y Figura N° 3.2-2 muestran un ejemplo para las ciudades de Algarrobo – Concón y La Calera - Quillota. Estas coberturas fueron ingresadas a la base regional utilizando los límites comunales como base de ajuste geográfico.
- e) Bases cartográficas Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), Borde Costero Norte y Borde Costero Sur, elaboradas por la SEREMI-V Región. Esta información, correspondiente a los planes en estudio, incluye jerarquización y trazado de redes viales existentes y proyectadas, delimitación de áreas urbanas y de expansión y zonificación de usos de suelo y restricciones. La información del Plan Intercomunal Quillota – Calera no fue posible de obtener debido a su preliminar estado de avance.
- f) Bases cartográficas del Area Metropolitana de Valparaíso (AMV) elaboradas por la empresa Chilquinta, actualizadas al año 2000. Contiene planchetas escala 1:2.500 con trazado de calles, construcciones, hitos urbanos, topografía, hidrografía y curvas de nivel. Con esta información se actualiza la cobertura del AMV dentro de la base regional, delimitando el área urbanizada (mancha), las zonas centrales y periféricas y la red vial estructurante. La Figura N° 3.2-3 muestra un detalle de esta información para el centro de Valparaíso.
- g) Bases cartográficas del Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Incluyen diferenciación de zonas urbanas y rurales, con delimitación de distritos censales utilizados en censo de 2002. Dentro del SIG se anexan códigos de identificación que permiten anexar a cada polígono, los datos de población y vivienda del censo 2002 y la evolución observada desde 1992, expresadas en tasas demográficas (población) y de urbanización (vivienda).

La Figura N° 3.2-4 a la Figura N° 3.2-6 muestran la base cartográfica generada para la escala regional.

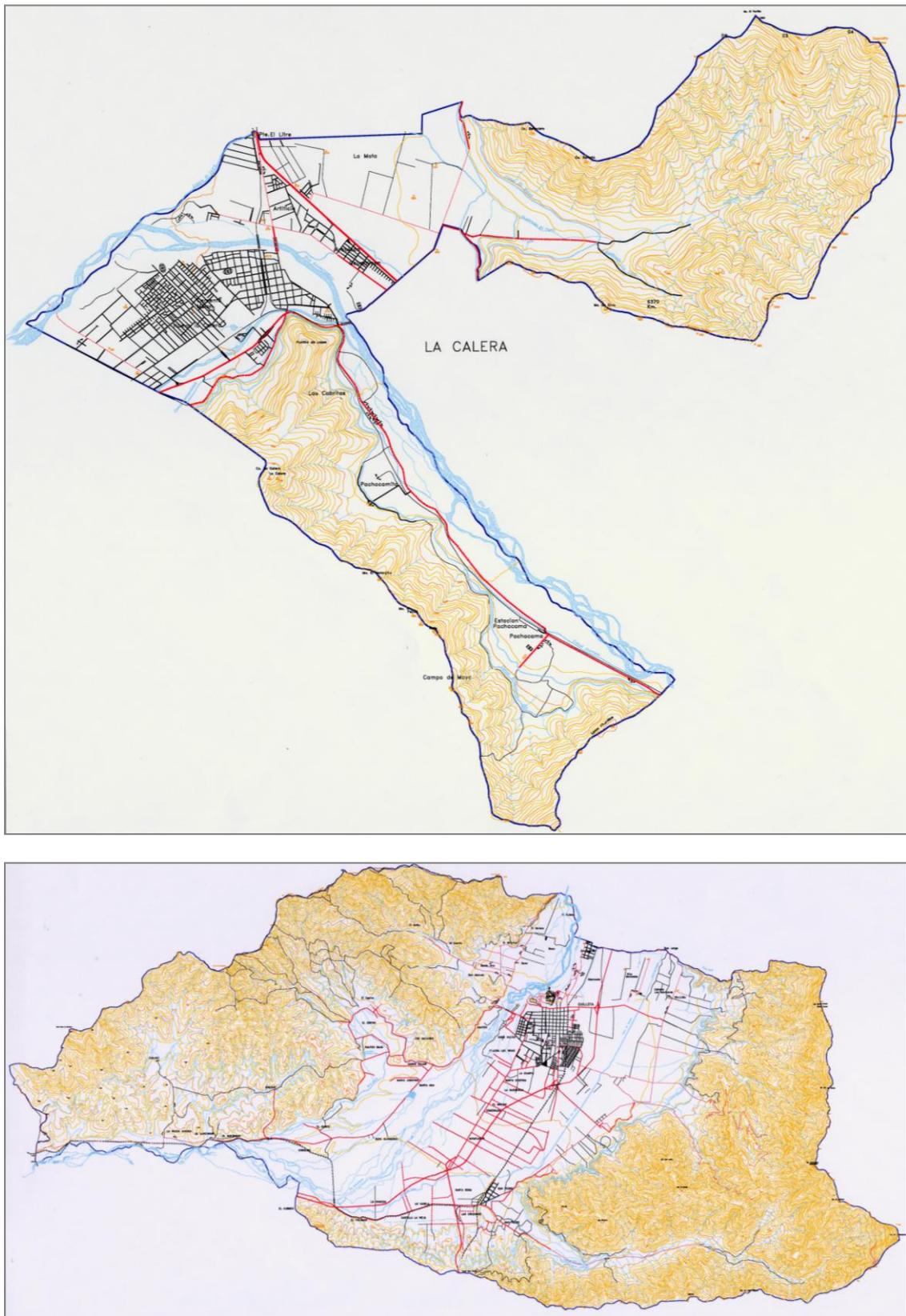
En el primer mapa se pueden ver las áreas urbanizadas de las 16 comunas que conforman el área de estudio con sus límites político administrativos, incluyendo la actualización descrita para el AMV.

En el segundo mapa se puede ver la red vial rural y urbana y en el tercero, la jerarquización de vialidad estructurante realizada por el Consultor considerando criterios MOP, MINVU (PIV) y las autopistas concesionadas, graficadas en color azul.

**FIGURA Nº 3.2-1: CIUDADES DE ALGARROBO Y CONCON**



**FIGURA Nº 3.2-2: CIUDADES DE LA CALERA Y QUILLOTA**



**FIGURA N° 3.2-3: BASE CARTOGRÁFICA AREA METROPOLITANA DE VALPARAÍSO, DETALLE CENTRO DE VALPARAÍSO**



**FIGURA N° 3.2-4: COMUNAS ÁREA DE ESTUDIO**

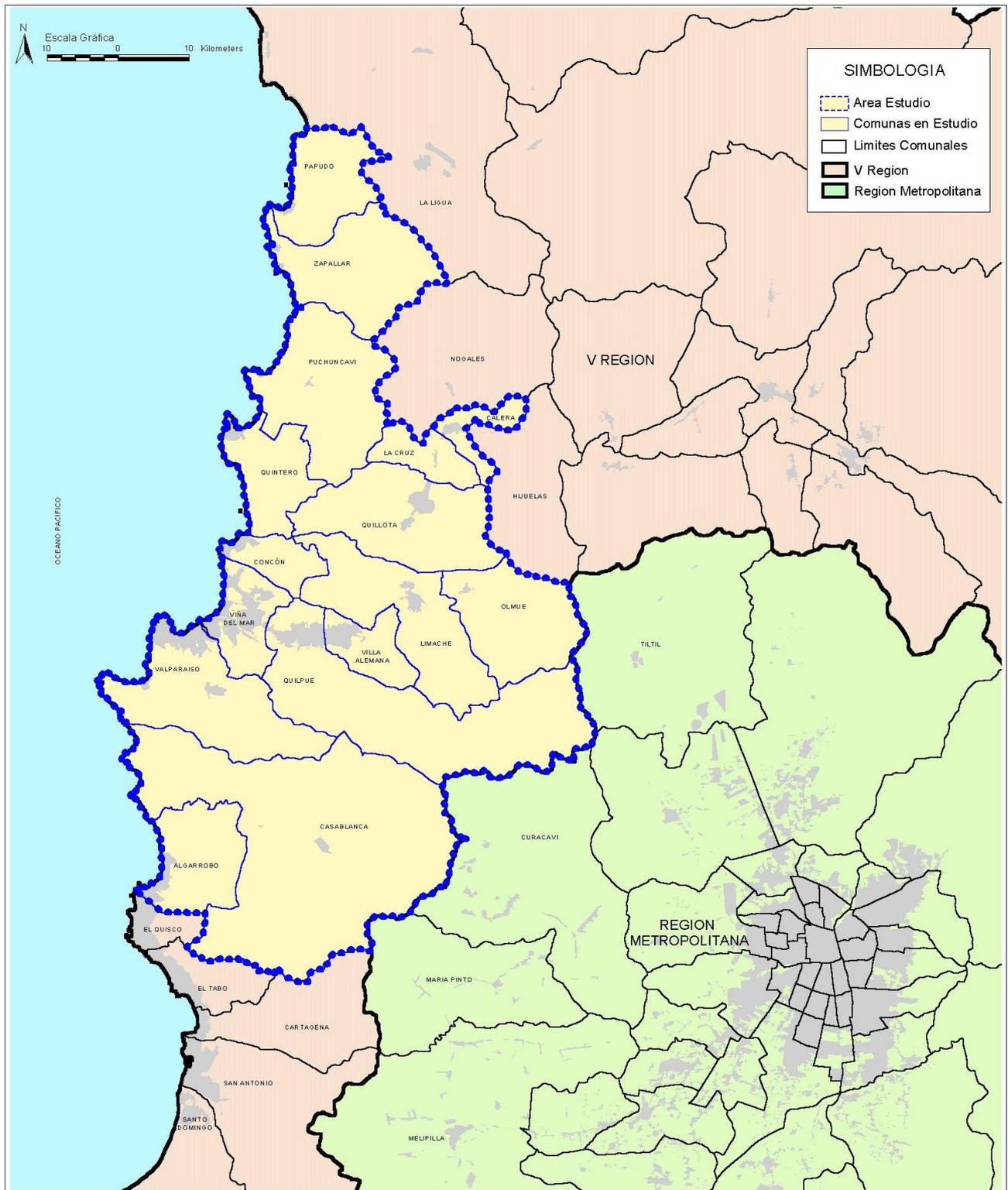
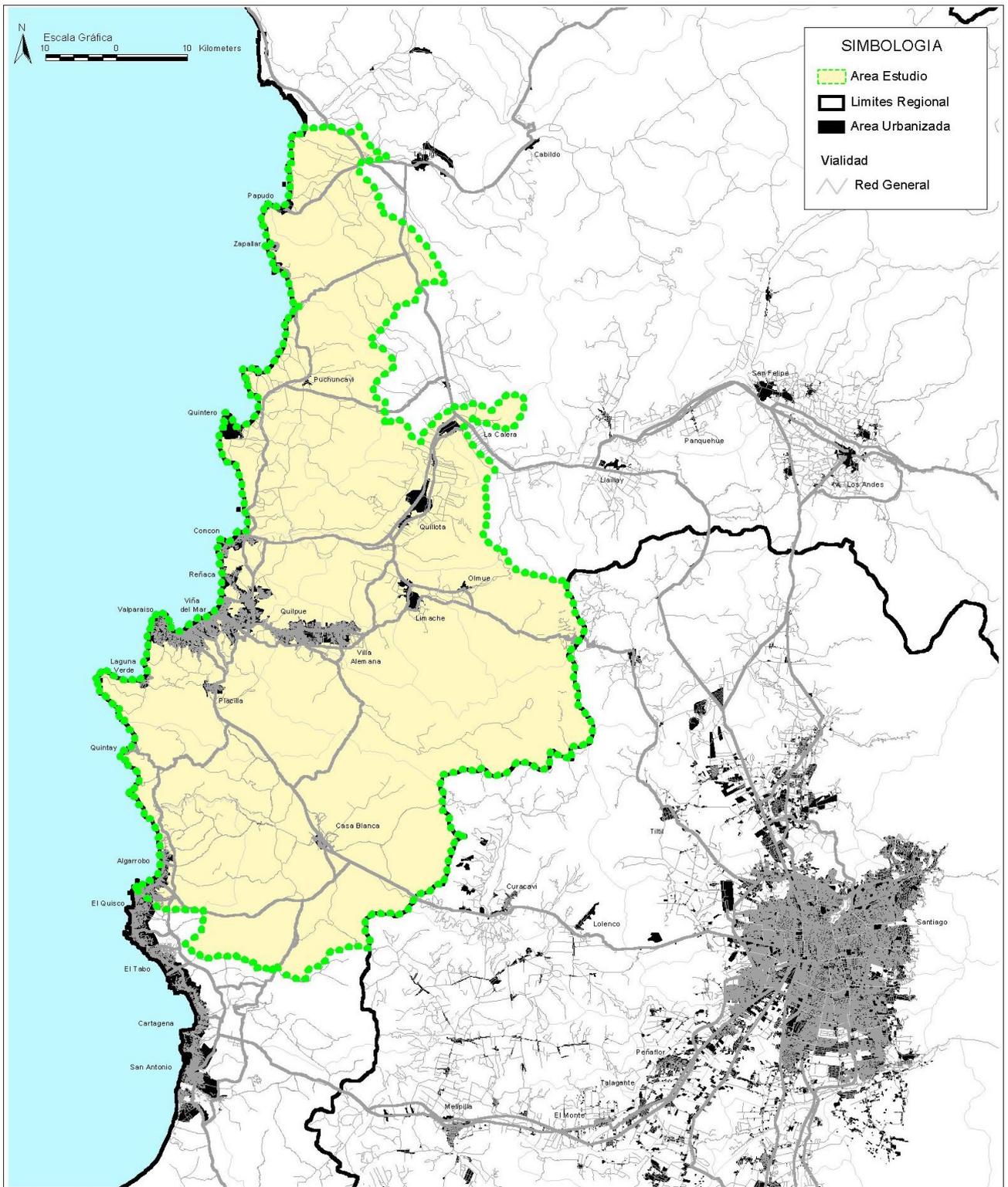
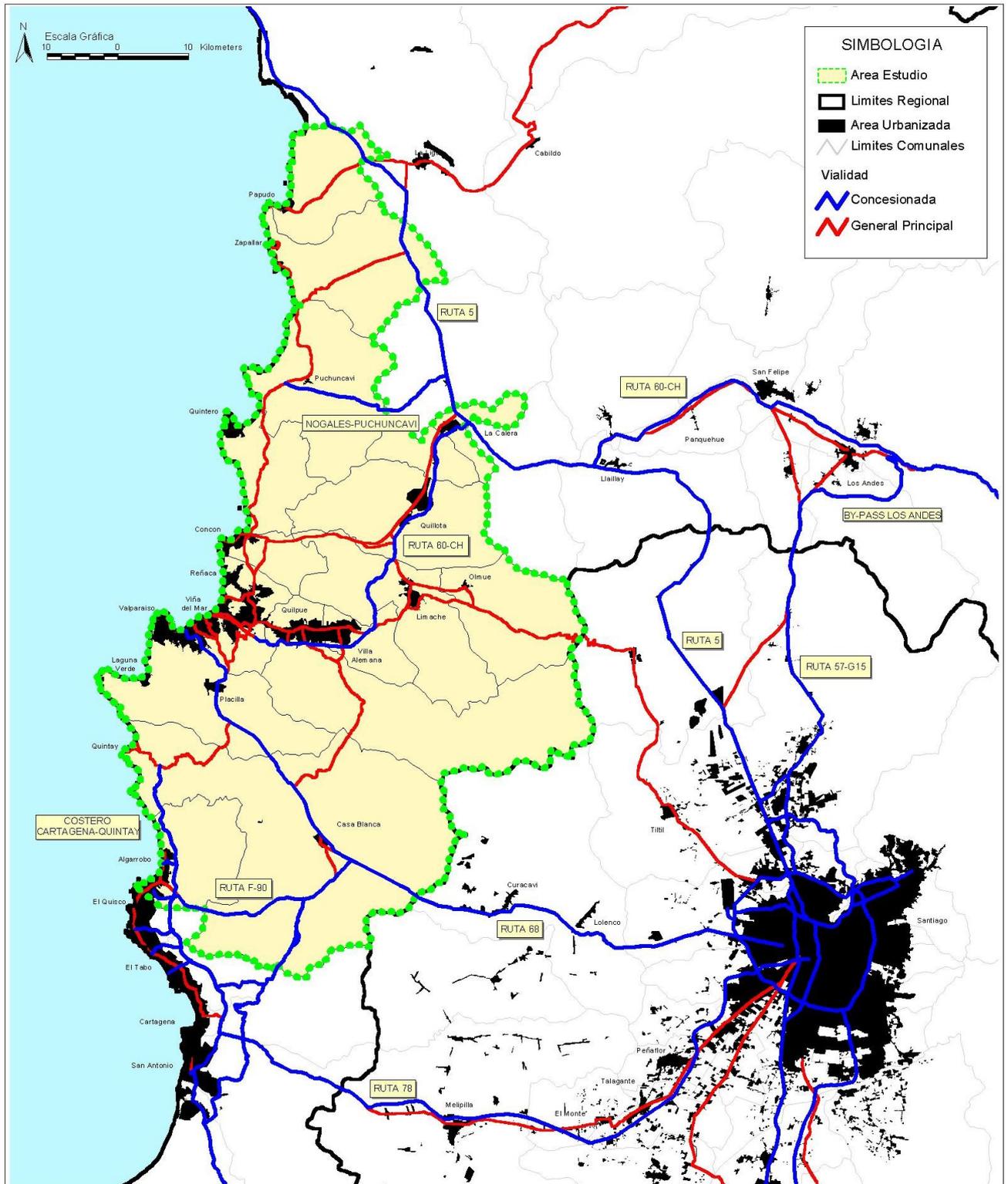


FIGURA Nº 3.2-5: RED VIAL GENERAL ESCALA REGIONAL



**FIGURA N° 3.2-6: RED VIAL ESTRUCTURANTE (PLAN REGULADOR – JERARQUÍA MOP - CONCESIONES)**



### **3.3 DIAGNÓSTICOS URBANOS Y REGIONALES**

Se estudiaron antecedentes de diagnóstico de las distintas localidades que conforman el Área de Estudio. Este trabajo fue realizado en conjunto con la construcción del SIG, a fin de caracterizar cada localidad en términos de emplazamiento, sociodemografía, conectividad y estructura de funcionamiento (usos de suelo, geomorfología, etc.). Los diagnósticos entregan antecedentes generales sobre las tendencias de localización de actividades, la dinámica de crecimiento reciente de cada asentamiento y el rol que cumplen en la conformación de los territorios Área Metropolitana de Valparaíso y Frente Costero (ej. centro de servicios, localidad dormitorio, etc.).

Esta información fue recopilada en municipios, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el INE y en otros estudios realizados por organismos públicos y privados. En la SEREMI de Vivienda se pudo acceder a la planimetría del plan metropolitano de Valparaíso que se encuentra en etapa final de aprobación, pero no a los antecedentes de diagnóstico de dicho instrumento o del Plan Regional de Desarrollo Urbano. Los mapas de zonificación y vialidad de los planes intercomunales fueron utilizados para definir la zonificación y los polos de desarrollo futuros. La información socioeconómica de los Diagnósticos ha sido complementada con datos del Censo, CASEN y con estudios de mercado. Estos antecedentes se detallan en el apartado 3.5.

En términos generales el Área de Estudio presenta una estructura territorial bastante diversificada entorno a tres grandes macrozonas de especialización: (a) el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV), (b) las ciudades intermedias y (c) el Frente Costero con los sectores turísticos.

#### **3.3.1 ÁREA METROPOLITANA DE VALPARAÍSO**

El AMV está conformada por cinco comunas (Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpúe y Villa Alemana) que mantienen relaciones de dependencia funcional y económica. Al interior de ellas aparecen distritos que proveen de servicios y comercios (centros principales de Viña del Mar y Valparaíso y centros secundarios de Quilpúe y Villa Alemana) y otros que operan como sectores residenciales (comunas dormitorio), captando las nuevas demandas de primera vivienda. Este sería el caso de Quilpúe, Villa Alemana o Placilla de Peñuelas.

El AMV comparece como el principal polo de servicios y equipamientos presentando dos núcleos de centralidad relevantes:

- a) Por un lado está el centro de Valparaíso que concentra el poder político - administrativo en su condición de capital regional, además de instalaciones financieras y de servicios, destacando la actividad educacional secundaria y universitaria. El centro histórico se extiende por el plan de la ciudad desde la Plaza Sotomayor, acceso al Puerto, hasta el muelle Barón. Los principales ejes de concentración de actividades son Pedro Montt, Avda Francia, Prat, Esmeralda y Condell.
- b) En el centro de Viña del Mar se concentra un porcentaje relevante del stock de comercio y servicios de la intercomuna, además de una densificación mayor en usos habitacionales, entorno al corredor Reñaca - Concon (ejes Libertad y San Martín). El centro histórico, comprendido entre las calles Viana, Arlegui, Ecuador y Quillota, se ha expandido por los ejes Libertad y 5 Oriente producto del desplazamiento de los hogares con mayor poder de consumo hacia Reñaca y Concón.

Esta tendencia, sumada a la expansión de hogares de clase media hacia Quilpúe y Villa Alemana, ha detonado la localización de dos subcentros complementarios.

- c) El primero, se ubica en la intersección de 15 Norte con Libertad. Aquí aparece el mall Marina Arauco junto supermercados y tiendas de departamentos para el hogar ('homecenter'). El segundo subcentro, de menor tamaño, se ubica en el sector de Limonares (1 Norte), donde también se han ubicado nuevas instalaciones comerciales de gran formato, destacando el hipermercado Jumbo. La suma de estos procesos, junto con la continúa migración de actividades empresariales hacia 8 Norte y San Martín ha afectado la venta del centro histórico, iniciando un proceso de deterioro urbano y transformación de usos.

La Figura N° 3.3-1 muestra la ubicación los usos comerciales y de servicios del AMV y la Figura N° 3.3-2 un detalle de los centros de Valparaíso, Viña del Mar y Quilpué.

Las condiciones topográficas condicionan la localización de actividades de ambas comunas. En términos generales, es posible observar un sistema de anillos concéntricos donde la disponibilidad y precio de suelo determina la densidad urbana, el precio de terrenos y viviendas. Estas variables explican los fenómenos de crecimiento, transformación de usos y expansión.

En el caso de Valparaíso, las restricciones topográficas sumadas a un deterioro importante en el stock residencial del plan, explican las bajas tasas de crecimiento del período 1992 – 2002. Como se verá más adelante, se trata de la única comuna del Área de Estudio que pierde población. La escasez de suelos, sus limitantes geográficas y una deficiente accesibilidad ha detonado la migración de nuevos hogares hacia dos polos periféricos: Placilla de Peñuelas, donde la demanda se concentra en el megaproyecto inmobiliario Curauma abarcando desde viviendas de subsidio hasta loteos de clase media alta; y el eje Quilpué – Villa Alemana que además absorbe parte del crecimiento suburbano de Viña del Mar. En el capítulo 3.6 se detallan los proyectos inmobiliarios que lideran estos procesos de desarrollo.

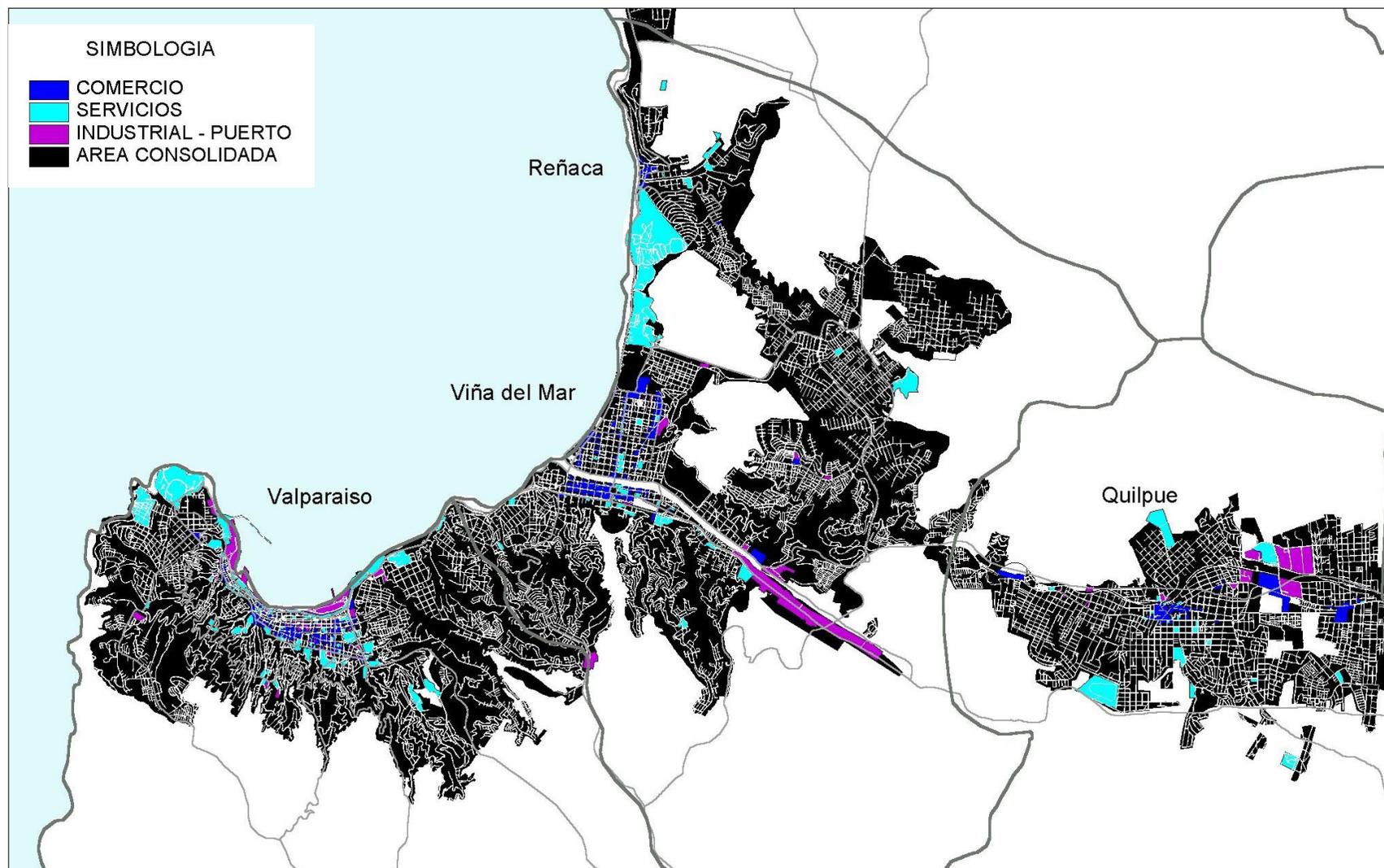
En Viña del Mar ocurre una situación similar, aunque las ventajas de localización y el estándar de urbanización han detonado una mayor densificación del borde costero y de barrios tradicionales mediante departamentos y condominios de casas que subdividen sitios unifamiliares. Esto último ocurre en la Población Vergara, distrito comprendido por las calles 1 Norte, Quillota, San Martín y 15 Norte.

La presencia de un mayor poder de consumo, explica la generación de nuevos territorios inmobiliarios suburbanos tanto en Jardín del Mar (camino a Reñaca) como en el área de Miraflores bajo. Esta ocupación se complementa con demandas turísticas que configuran el corredor costero San Martín – Reñaca – Salinas, dinámica que se ha traspasado hacia la comuna de Concon y últimamente al camino Mantagua – Quintero. En este último sector se localizan una serie de proyectos habitacionales de primera y segunda vivienda, muchos en formatos de media hectárea (parcelas de agrado). En el capítulo 3.6 se detalla la localización de estas iniciativas.

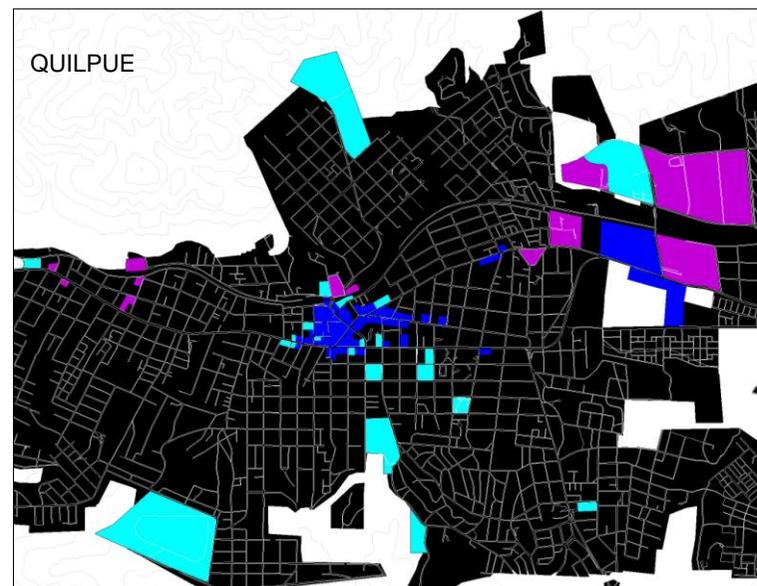
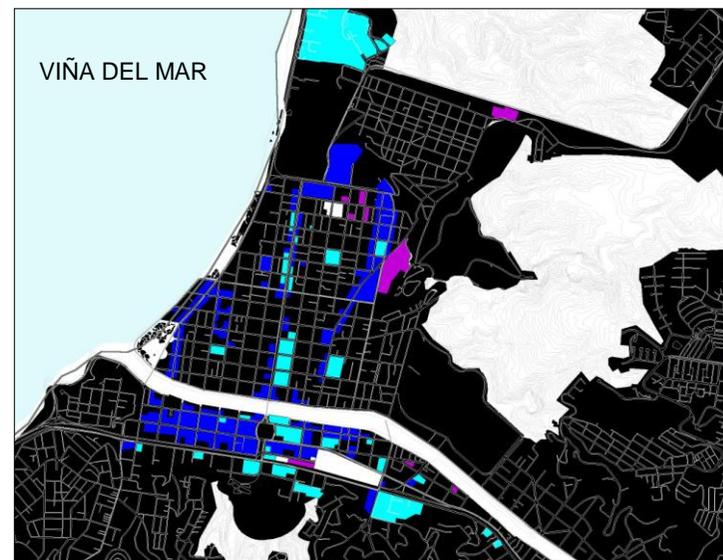
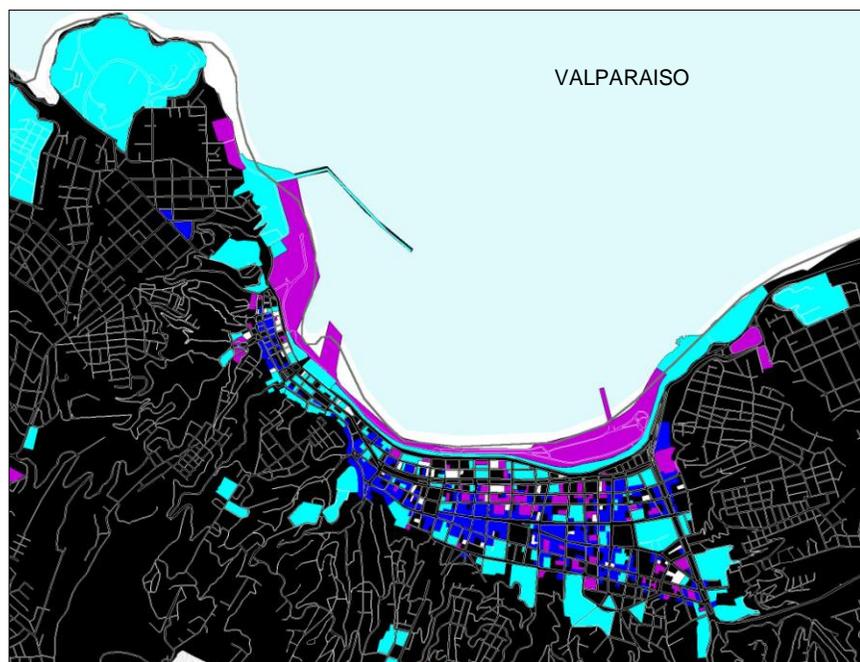
Históricamente la comuna de Viña del Mar ha focalizado sus procesos expansivos de clase media y baja hacia los anillos más altos en poblaciones como Gómez Carreño, Achupallas y Villa Dulce. Sin embargo la escasez de suelos, el deterioro del stock y la segmentación socioeconómica han detonado procesos migratorios hacia otras localidades donde destaca el eje 1 Norte – Limonares – Quilpué.

En esta tendencia localidades antes aisladas como Quilpué o Villa Alemana operan como ciudades dormitorio para la intercomuna, ampliando la cobertura territorial del AMV de forma similar a lo observado en Santiago con Puente Alto, San Bernardo o Maipú.

**FIGURA N° 3.3-1: UBICACIÓN CENTROS DE COMERCIO Y SERVICIO AMV**



**FIGURA N° 3.3-2: DETALLE CENTROS DE COMERCIO Y SERVICIO VALPARAÍSO, VIÑA DEL MAR Y QUILPÚE**



Es probable que esta tendencia se incremente a futuro incorporando otras ciudades intermedias. Esto dependerá de las demandas globales por nuevos hogares, y de los nuevos suelos urbanos que el PIV dispone en Siete Hermanas, Placilla – Curauma y el corredor Viña del Mar – Villa Alemana los que debieran operar como distritos competitivos.

### **3.3.2 CIUDADES INTERMEDIAS**

Las ciudades intermedias no presentan mayor relación con el AMV, salvo para demanda de servicios especializados y administrativos, lo que genera una serie de viajes que será necesario analizar. En estos casos, La Calera, Quintero o Quillota presentan bases económicas relativamente autónomas con respecto al AMV, diversificadas hacia rubros agrícolas o industriales, siendo relevante el caso de Casablanca y su especialización hacia mercados de vinos e industrias no molestas.

Cada ciudad presenta una estructura de usos de suelo clásica de ciudades intermedias, caracterizada por una concentración preferente de los usos comerciales y de servicios en el centro histórico y una localización de actividades industriales entorno a las autopistas regionales y trazados ferroviarios. La vivienda tiende a localizarse en ejes de segregación radiales, para los mayores ingresos y concéntricos para las clases medias y bajas.

Al igual que en otras localidades del país, los conjuntos de vivienda social se ubican en las periferias de menor estándar anexando suelos mediante modificaciones a los planes reguladores comunales. Muchos de estos instrumentos se encuentran obsoletos, algunos como el de Calera datan del año 1970. Por esta razón, tanto los municipios como la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo han implementado un programa de actualización de planes reguladores comunales, que incluye el nuevo intercomunal Quillota – Calera.

Hasta la fecha, estos territorios han crecido por las demandas vegetativas de cada asentamiento, más que por migraciones intraregionales, provenientes del AMV. Esto explica tasas demográficas y de urbanización menores que las comunas que conforman el área metropolitana, especialmente Quilpué y Concón. En la construcción de escenarios futuros, se estimará la posible conurbación de estas localidades con el AMV, replicando el proceso observado con Quilpué y Villa Alemana, antes localidades separadas de la intercomuna. Esto dependerá del nivel de competitividad que presenten con respecto a los nuevos distritos inmobiliarios de expansión.

### **3.3.3 SECTORES TURÍSTICOS FRENTE COSTERO (MERCADO SEGUNDA VIVIENDA)**

El turismo vincula el área de estudio con Gran Santiago y otras regiones del país y el extranjero. Al respecto es importante constatar que las comunas turísticas del frente costero central, la mayoría dentro del área de estudio, concentran el 75% de la demanda de segunda vivienda a escala nacional, excluyendo los hoteles y complejos de tiempo compartido.

La ocupación de estos asentamientos privilegia localizaciones costeras generando una segmentación socioeconómica bastante marcada entre los bordes Norte y Sur, tomando como eje el AMV.

#### **a) Polos Turísticos Sector Norte**

En el sector Norte aparece la conurbación Zapallar – Cachagua destinada a mercados exclusivos y de altos ingresos. Estos asentamientos históricos se han complementado con proyectos de mayor escala en formatos de resort (Marbella) o loteos suburbanos cerrados (Cantagua y Costa Cachagua). Al igual que en Santiago y el sector Pie Andino, es posible ver

una ampliación de la cobertura geográfica de la plusvalía de estos balnearios, mediante la incorporación de mercados de ingresos medios o medio altos, atraídos por el factor aspiracional y por nuevos formatos inmobiliarios. Debido a lo anterior se han localizado una serie de proyectos entre las localidades consolidadas entre Papudo y Puchuncaví. Esta dinámica se ha desarrollado mediante planes seccionales que amplían los límites urbanos de cada localidad. El nuevo PIV estaría consolidando esta tendencia abriendo nuevos suelos urbanos entre el borde y el camino costero.

Hacia Papudo y Horcón, la demanda se orienta a mercados de ingreso medio, mediante formatos cerrados de loteos y condominios de departamentos. En estos casos, también aparecen proyectos de parcelas de agrado localizados en la periferia de los centros poblados o en los márgenes más altos del borde costero, sin acceso a la playa. En las cercanías de Concon se produce un nuevo foco de desarrollo que combina proyectos turísticos con proyectos de primera vivienda, suburbana para el AMV y Viña del Mar. En estos casos, la principal ocupación son las parcelas de agrado que se distribuyen entorno al camino costero tomando como eje el sector alto de Mantagua y Ritoque.

#### **b) Polos Turísticos Sector Centro – Ciudades de Viña del Mar y Valparaíso**

Al pasar por Viña del Mar, el sector turístico se concentra en el borde costero, en formatos de departamentos y en la parte alta del camino hacia Reñaca mediante loteos suburbanos y conjuntos de edificios. En estos casos, es posible apreciar importantes instalaciones turísticas en formatos de resort, las cuales llegan hacia el sector alto de Concon, generando fuertes impactos sobre las redes de transporte. En el apartado 3.6 se detallan los proyectos inscritos en esta tipología.

En Valparaíso la actividad residencial disminuye considerablemente, salvo por algunos proyectos de remodelación urbana en barrios antiguos de altos ingresos como el cerro Alegre y Concepción. El principal polo de nuevas residenciales se da en Quintay donde comparecen dos tipos de proyectos: las parcelas de agrado dispersas entorno al poblado y sectores rurales de Curauma y los resort de altos ingresos, donde destaca el megaproyecto Santa Augusta de Quintay. Desde este sector se inicia la ocupación Sur Oriente del frente costero, la cual llega hasta la comuna de Algarrobo y Casablanca.

#### **c) Polos Turísticos Sector Sur Oriente**

En la comuna de Casablanca destacan la península de Tunquén, donde se localizan proyectos cerrados de parcelas de agrado, de baja intensidad de uso orientados a mercados de ingresos medio altos. También dentro de esta comuna pero entorno a Ruta 68 aparecen loteos de parcelas dispersos entorno a los tranques Lo Ovalle y Perales.

En segundo lugar aparece Mirasol donde aparecen proyectos de parcelas de agrado más algunos edificios de departamentos de menor escala que expanden el área de desarrollo de Algarrobo.

El tercer y más relevante polo se da en la comuna Algarrobo, territorio que experimenta un fuerte desarrollo inmobiliario, muy diversificado en términos de producto y segmento de mercado. En esto influye su cercanía con el Área Metropolitana de Santiago y la buena accesibilidad que presenta hacia bordes costeros extensos.

A grandes rasgos, podrían identificarse tres tipos de ocupaciones: los megaproyectos del sector Norte, donde destacan San Alfonso del Mar, Altos de San Alfonso y Bahía de Rosas, además de otros proyectos de edificios y hoteles. Presentan una tipología bastante similar a la localizada entre Reñaca y Concon, con una alta intensidad de uso del suelo focalizada en áreas seccionales con acceso restringido.

En segundo lugar aparece el área antigua de Algarrobo, donde la oferta se dispersa en proyectos puntuales, de condominios y departamentos. Finalmente aparece el sector alto de la comuna, conectado con Casablanca a través de la ruta F-90.

En este caso se observan importantes proyectos de parcelas de agrado, que compensan la distancia al borde costero con precios menores en sitios y casas y una mixtura mayor en usos de comercio y servicios, incluyendo clubes ecuestres y campos de golf. Estos desarrollos se combinan con loteos puntuales de menor escala y estándar de urbanización.

### **3.4 PLANES REGULADORES Y SECCIONALES**

Como se ve, el Área de Estudio presenta una diversidad de usos y tipos de demanda, desde dinámicas metropolitanas, donde la conurbación del AMV se expande e incorpora nuevos territorios; hasta grandes polos turísticos que cubren varios nichos de mercado con una especialización inmobiliaria por localización y precio, pasando por ciudades intermedias con bases económicas diversificadas y relativamente autónomas. Estas realidades son reguladas por dos planes intercomunales.

El más importante es el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) que actualiza el instrumento aprobado en 1965 (Plan Intercomunal de Valparaíso – PIV) incorporando nuevas zonas de expansión como Curauma en Valparaíso o Siete Hermanas en Viña del Mar, además de un seccional que regula el uso del borde costero, permitiendo la localización de actividades inmobiliarias turísticas en el área de Barón - Yolanda. El PREMVAL regula las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Casablanca, Quilpué, Villa Alemana, Limache y Concon.

El PREMVAL se encuentra en las últimas fases de aprobación. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) entregó al consultor, información cartográfica del instrumento (zonificación y vialidad estructurante). La Figura N° 3.4-1 muestra las coberturas incorporadas al SIG. No se pudo contar con antecedentes relativos a la memoria u ordenanza del instrumento. Sin embargo, para efectos del presente estudio, la información aportada es suficiente, ya que permite conocer la ubicación de las zonas de expansión residencial y el trazado de la red vial estructurante, la cual será utilizada para definir los proyectos estratégicos de transporte.

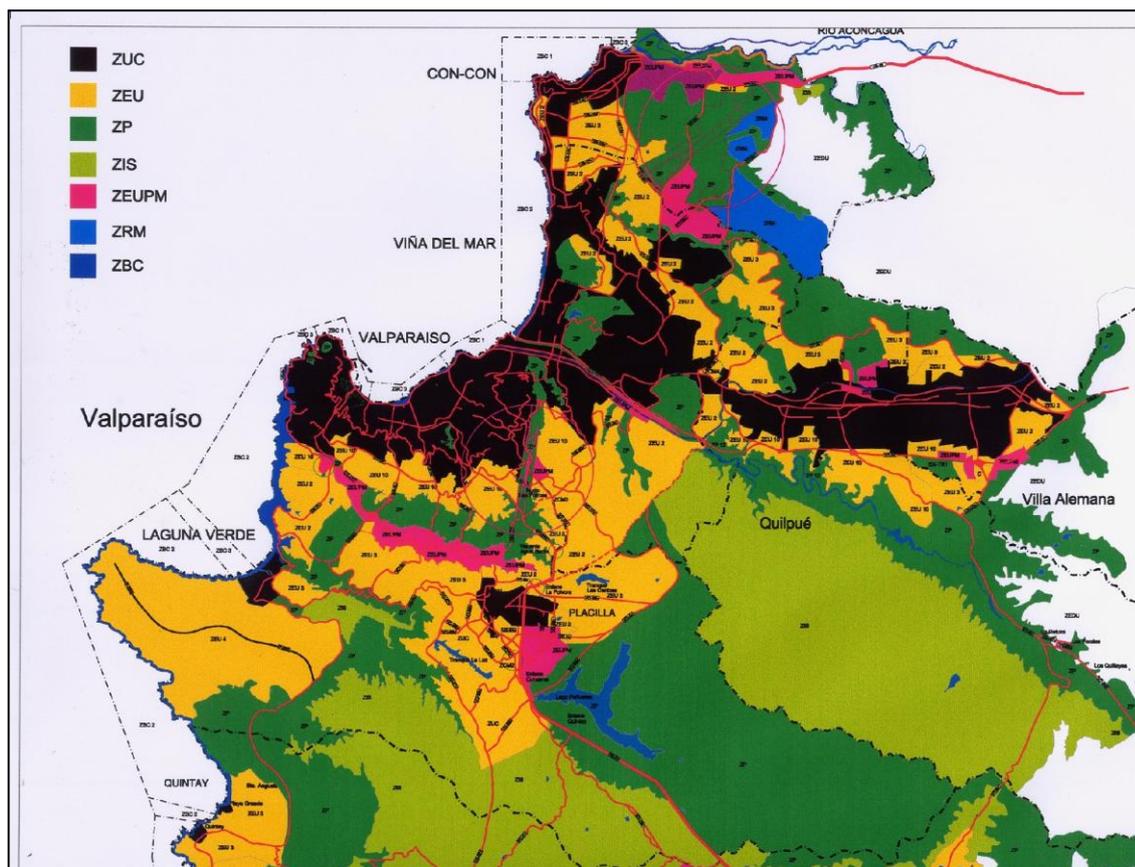
Junto con el PREMVAL aparecen dos instrumentos complementarios (satélites), que buscan generar una planificación integrada de todo el borde costero de la región de Valparaíso. El Satélite Norte regula las comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua. El Plan fue actualizado en 1996 regularizando localizaciones inmobiliarias turísticas y agroresidenciales que se habían localizado fuera de los límites urbanos vigentes. El Satélite Sur regula el desarrollo de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio, incluyendo en nuevo plan regulador comunal de San Antonio. La Figura N° 3.4-2 detalla la zonificación de usos de suelo de dicho instrumento.

El segundo instrumento es el plan intercomunal Quillota - Calera que regula el área comprendida entre el borde costero y el límite con la región metropolitana, incluyendo las comunas de Olmué, Quillota, La Cruz y Calera. A diferencia del PREMVAL y sus satélites Norte y Sur, este instrumento se encuentra en una fase intermedia de desarrollo, lo que no posibilitó su incorporación al estudio. Debido a ello, en el presente informe se incluyen las disposiciones de los planes comunales vigentes, los cuales se encuentran bastante desactualizadas con respecto a las dinámicas de crecimiento observadas.

Los planes reguladores permiten determinar las condiciones de ocupación y conectividad entre las distintas comunas que conforman el Área en Estudio. Su aplicación concreta a los objetivos planteados para el trabajo, se refiere a tres ámbitos de acción:

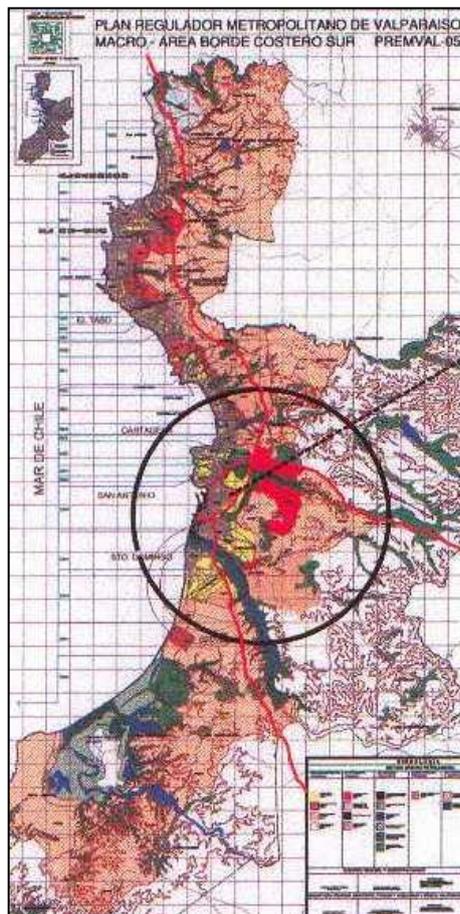
- a) **Los usos de suelo:** donde se definen actividades permitidas y prohibidas y sus áreas de influencia mediante un esquema de zonificación espacial. Generalmente estas actividades localizan usos residenciales, comerciales, mixtos o de vivienda. En el área de estudio, las zonas de expansión configuran los espacios de reserva para el crecimiento urbano de cada localidad, tanto en el AMV como en ciudades intermedias y ejes costeros turísticos.
- b) **La edificación y densidad:** donde se define la intensidad de uso del suelo permitido en cada zona, determinando el número de viviendas por hectárea o la altura máxima de los proyectos que ahí se localizan. En el Área de Estudio, y al igual que en otros territorios nacionales, las ciudades presentan en su casco consolidado (área urbanizada o mancha) densidades que oscilan entre 150 y 600 habitantes por hectárea. Posteriormente se localizan las áreas de expansión, donde las densidades varían según la distancia y cobertura de transporte y las actividades preexistentes. En promedio el AMV permite una ocupación de 75 hab/há mientras que en Corredor Costero este indicador disminuye a 50 y 40 hab/há.
- c) **La vialidad estructurante:** donde se jerarquiza el sistema de transporte existente, determinando perfiles, fajas y trazados para extensiones futuras. En el caso del Área de Estudio son relevantes el eje Circunvalación Gran Valparaíso, que conecta las zonas de expansión del AMV con el Camino Internacional y la concesión Troncal Sur, utilizando como tramos Avda. Las Palmas, Camino La Pólvora y Ruta 60 Ch. También destacan los proyectos de concesión Ruta Costera, Ruta 68 – Troncal Sur.

**FIGURA Nº 3.4-1: PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO (PREMVAL, 2004)**



Fuente: SEREMI-MINVU Quinta Región

**FIGURA Nº 3.4-2: PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO – SATÉLITE COSTERO SUR (SAN ANTONIO)**



Las normativas descritas fueron utilizadas para diseñar la zonificación y para identificar las zonas de crecimiento prioritario de las distintas comunas del Area de Estudio. En la Fase de Diagnóstico se determinó su superficie, densidad y con ello la cabida poblacional e inmobiliaria, incluyendo los planes seccionales inmobiliarios propuestos para el área de Curauma, Siete Hermanas, Borde Costero Las Salinas, Mantagua y algunos polos inmobiliarios turísticos.

En los Escenarios de Desarrollo las normativas del PRMV han sido utilizadas para distribuir las demandas futuras por vivienda y usos no residenciales, especialmente en materia industrial y productiva. El cruce con los proyectos inmobiliarios turísticos y residenciales de primera vivienda permite asignar distintas prioridades de localización para dicha demanda.

### **3.5 ANTECEDENTES SOCIO-DEMOGRÁFICOS**

#### **3.5.1 CENSO INE 2002 DE POBLACIÓN Y VIVIENDA**

La existencia de información actualizada de población y hogares, permite estimar escenarios de desarrollo futuros con mayor certeza, considerando las dinámicas de crecimiento de la última década (período intercensal 1992 – 2002) como base para proyectar crecimientos tendenciales. Los quiebres de tendencia serán inducidos mediante la localización de los proyectos inmobiliarios, cuyo catastro se presenta en el capítulo 3.6, y por el efecto de los nuevos ejes de transporte.

La información de los censos 1992 y 2002 se encuentra disponible a nivel de comunas, y en el caso del censo de 1992 por distritos, información que todavía no está disponible para el corte 2002. Por esta razón se consultaron los datos del precenso 2001, construyendo indicadores que permitan aproximar la distribución de viviendas y nuevos habitantes en el corte 2002, utilizando porcentajes de participación que luego son aplicados al total comunal.

La desagregación de los datos a escala distrital permite determinar el peso inmobiliario y demográfico de las ciudades, distinguiendo sectores centrales de periféricos. Asimismo en las localidades intermedias permite diferenciar los datos de sectores urbanos y rurales contenidas dentro del mismo polígono comunal. En el AMV esta situación permite diferenciar comportamientos de demanda según la localización de cada distrito y la disponibilidad de suelo urbano que presenta.

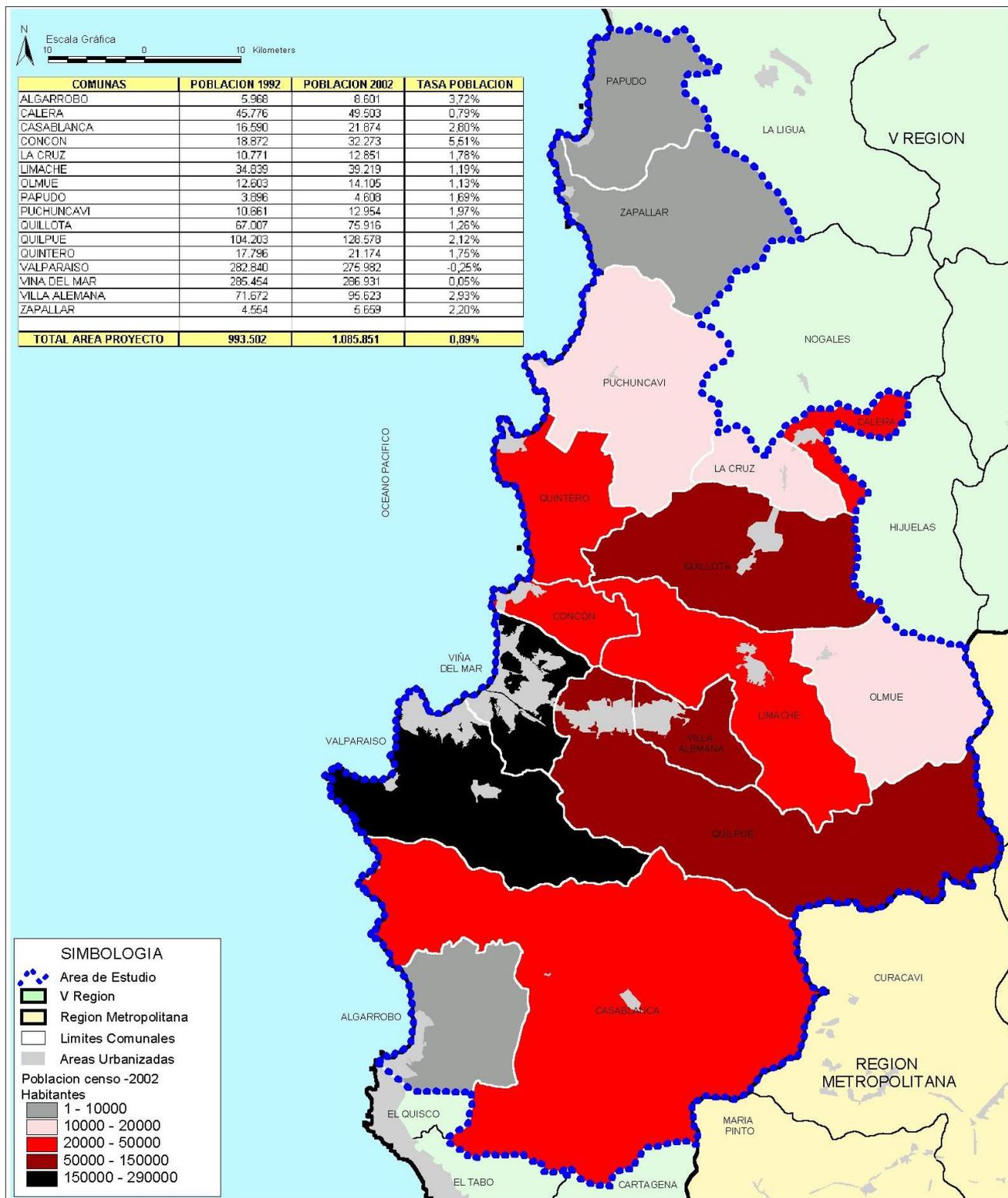
Con la evolución de los datos entre 1992 y 2002 se determinan tasas tendenciales de crecimiento por comunas y distritos, identificando las zonas que lideran la concentración de nuevos hogares y habitantes y aquellas que presentan fenómenos de despoblamiento y pérdida de viviendas, como ocurre con los distritos centrales de Valparaíso y Viña del Mar. Los datos distritales serán expuestos en el análisis de las zonas de crecimiento y polos de desarrollo.

Según el Censo INE, al año 2002 las 16 comunas que conforman el Área de Estudio tenían una población de 1.085.851 habitantes, lo que representa el 71% de la población regional. En el período intercensal 1992 – 2002 este territorio experimentó un crecimiento neto de 92.349 habitantes, lo que arroja una tasa del 0.9% anual, casi la mitad que el Área Metropolitana de Santiago. Al igual que en otras ciudades este proceso obedece a la acción de grandes empresas inmobiliarias, las cuales han desarrollado junto a SERVIU importantes megaproyectos, loteos residenciales y edificios de departamentos tanto en el AMV como en las localidades turísticas y ciudades intermedias.

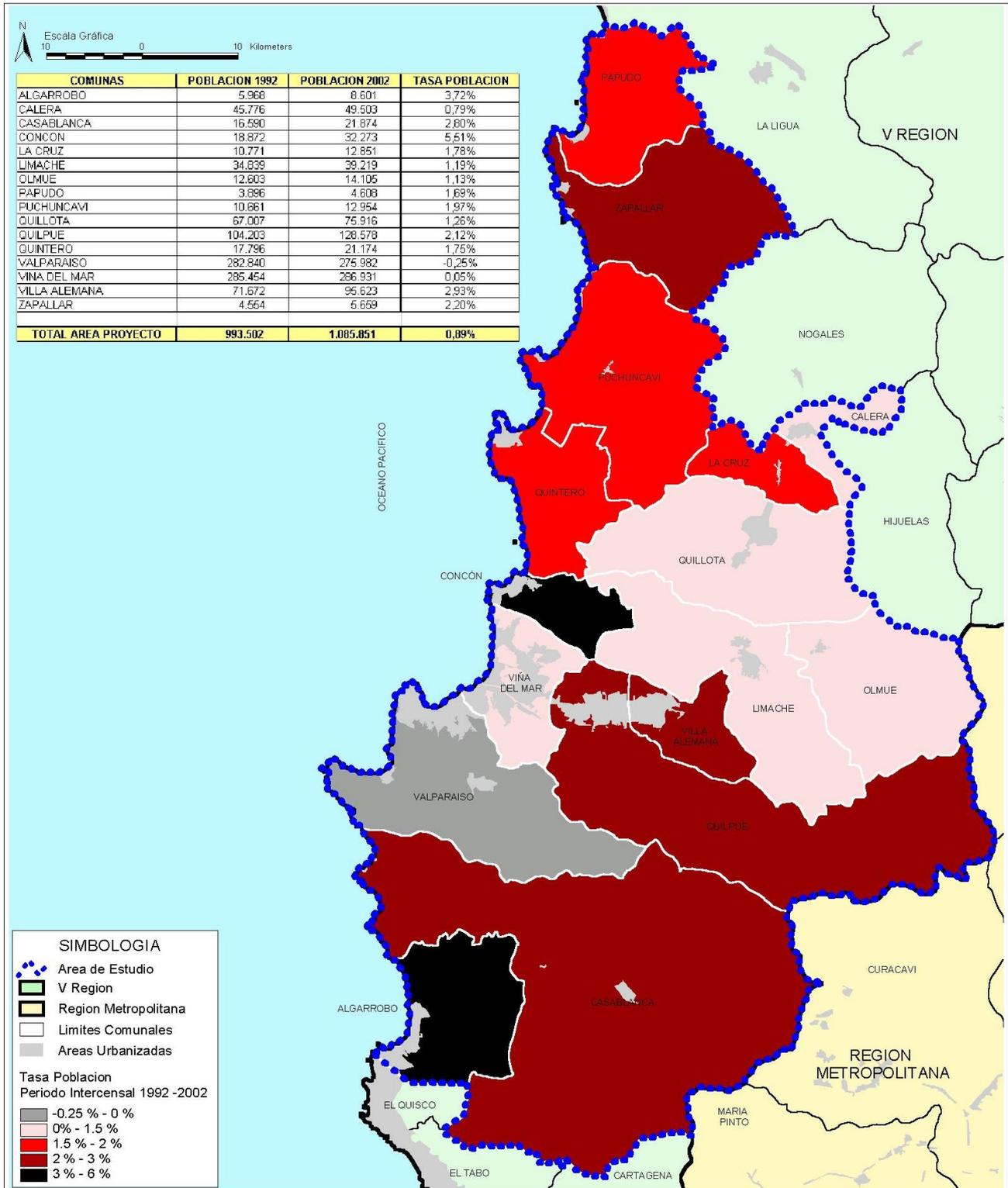
La Figura N° 3.5-1 muestra los datos poblacionales graficados a nivel comunal, mientras que la Figura N° 3.5-2 grafica las tasas de crecimiento anual para el período 1992 – 2002. En el primer mapa aparecen en color negro las comunas con mayor concentración poblacional (Viña del Mar y Valparaíso) En el segundo mapa aparecen en color gris las comunas que se despueblan, y en rangos de rojo los municipios que presentan los mayores crecimientos relativos. En color negro aparecen las dos comunas cuyas tasas triplican el promedio del área de estudio. El Cuadro N°3.5-1 detalla estos resultados a nivel comunal.

Como se puede ver, el AMV presenta un comportamiento bastante diferenciado entre las comunas costeras, más centrales y antiguas y las comunas periféricas, especialmente del eje Quilpué – Villa Alemana donde las tasas duplican el indicador observado en Viña del Mar y Valparaíso. El área de mayor crecimiento sería Concon con una tasa de 5.5% anual, aunque esto probablemente se debe al bajo stock poblacional inicial (1992).

**FIGURA Nº 3.5-1: POBLACIÓN POR COMUNAS AREA DE ESTUDIO (CENSO 2002)**



**FIGURA Nº 3.5-2: TASAS DEMOGRÁFICAS POR COMUNAS AREA DE ESTUDIO (PERÍODO 1992 – 2002)**



**CUADRO Nº 3.5-1**

COMUNAS	POBLACION 1992	POBLACION 2002	TASA 1992-2002
ALGARROBO	5.968	8.601	3,72%
CALERA	45.776	49.503	0,79%
CASABLANCA	16.590	21.874	2,80%
CONCON	18.872	32.273	5,51%
LA CRUZ	10.771	12.851	1,78%
LIMACHE	34.839	39.219	1,19%
OLMUE	12.603	14.105	1,13%
PAPUDO	3.896	4.608	1,69%
PUCHUNCAVI	10.661	12.954	1,97%
QUILLOTA	67.007	75.916	1,26%
QUILPUE	104.203	128.578	2,12%
QUINTERO	17.796	21.174	1,75%
VALPARAISO	282.840	275.982	-0,25%
VINA DEL MAR	285.454	286.931	0,05%
VILLA ALEMANA	71.672	95.623	2,93%
ZAPALLAR	4.554	5.659	2,20%
<b>TOTALES</b>	<b>993.502</b>	<b>1.085.851</b>	<b>0,89%</b>

Fuente: elaboración propia con datos INE

**CUADRO Nº 3.5-2**

COMUNAS	VIVIENDA 1992	VIVIENDA 2002	TASA 1992-2002
ALGARROBO	5.690	10.699	6,52%
CALERA	11.877	14.355	1,91%
CASABLANCA	4.547	7.467	5,09%
CONCON	6.225	11.561	6,39%
LA CRUZ	2.970	3.852	2,63%
LIMACHE	9.016	11.514	2,48%
OLMUE	4.526	5.556	2,07%
PAPUDO	1.868	3.000	4,85%
PUCHUNCAVI	5.703	10.116	5,90%
QUILLOTA	17.420	21.966	2,35%
QUILPUE	27.967	39.559	3,53%
QUINTERO	7.823	10.949	3,42%
VALPARAISO	73.425	81.083	1,00%
VINA DEL MAR	83.589	99.619	1,77%
VILLA ALEMANA	18.818	28.646	4,29%
ZAPALLAR	2.725	3.875	3,58%
<b>TOTALES</b>	<b>284.189</b>	<b>363.817</b>	<b>2,50%</b>

Fuente: elaboración propia con datos INE

Tal como se puede apreciar en el Cuadro Nº 3.5-2, entre 1992 y 2002 el corredor experimenta una tasa de crecimiento anual de 2.5% en su stock de viviendas, con un incremento neto de 79.628 unidades. Esta fuerte diferencia entre un bajo crecimiento demográfico y un alto dinamismo inmobiliario (viviendas) obedece a tres razones:

- a) La existencia de proyectos turísticos, de segunda vivienda, donde los habitantes no son censados. Esto explicaría los altos indicadores medidos en Algarrobo, Zapallar o Papudo.

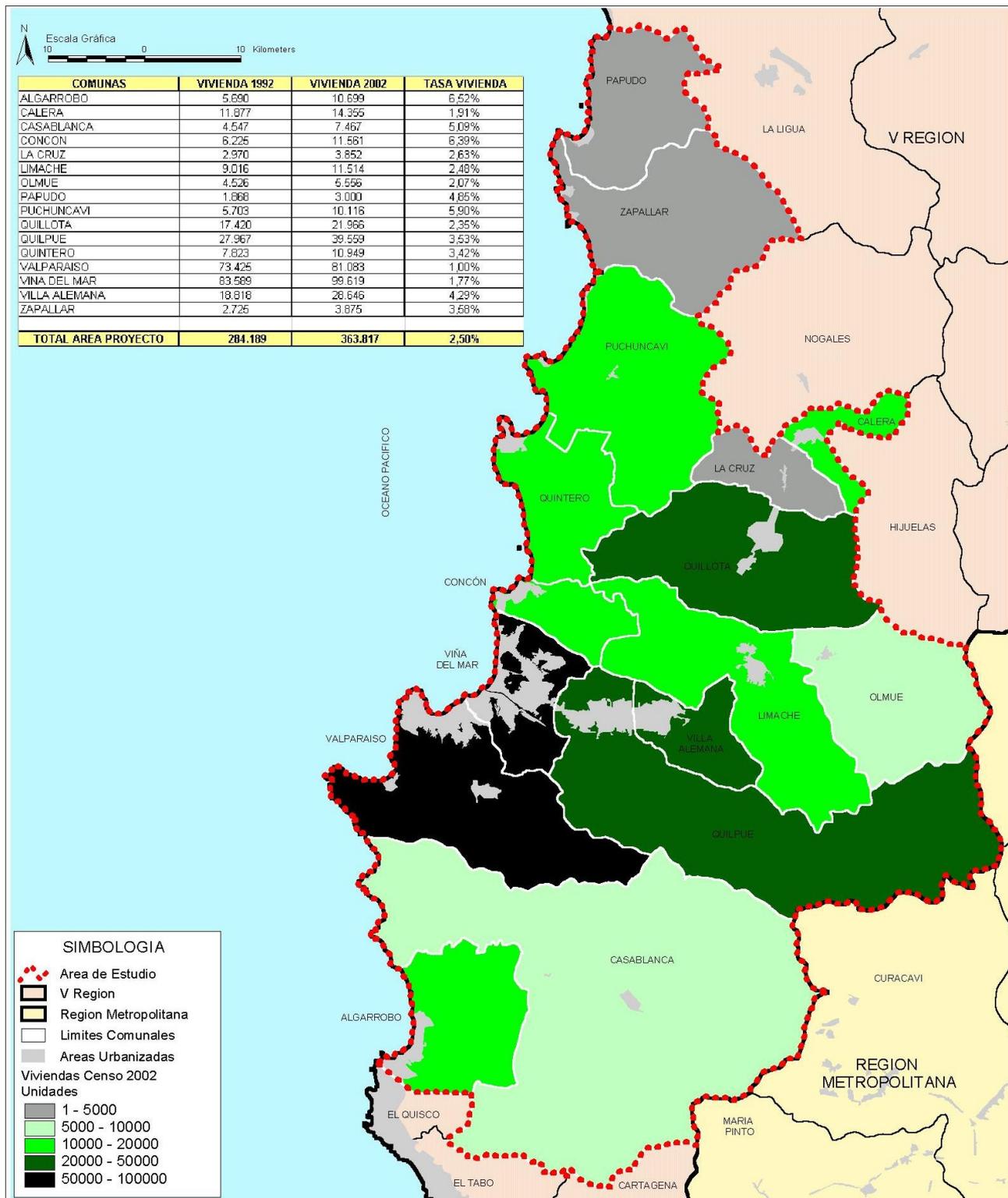
- b) La disminución de los habitantes por hogar, fenómeno extendido a la mayoría de las ciudades nacionales.
- c) La pérdida de población y el bajo desarrollo que experimentan las comunas más importantes del AMV como son Viña del Mar y Valparaíso.

La Figura N° 3.5-3 y la Figura N° 3.5-4 muestran los datos de stock (2002) y crecimiento de viviendas (1992 – 2002) respectivamente. En estos mapas se aprecia un comportamiento similar al descrito en materia demográfica.

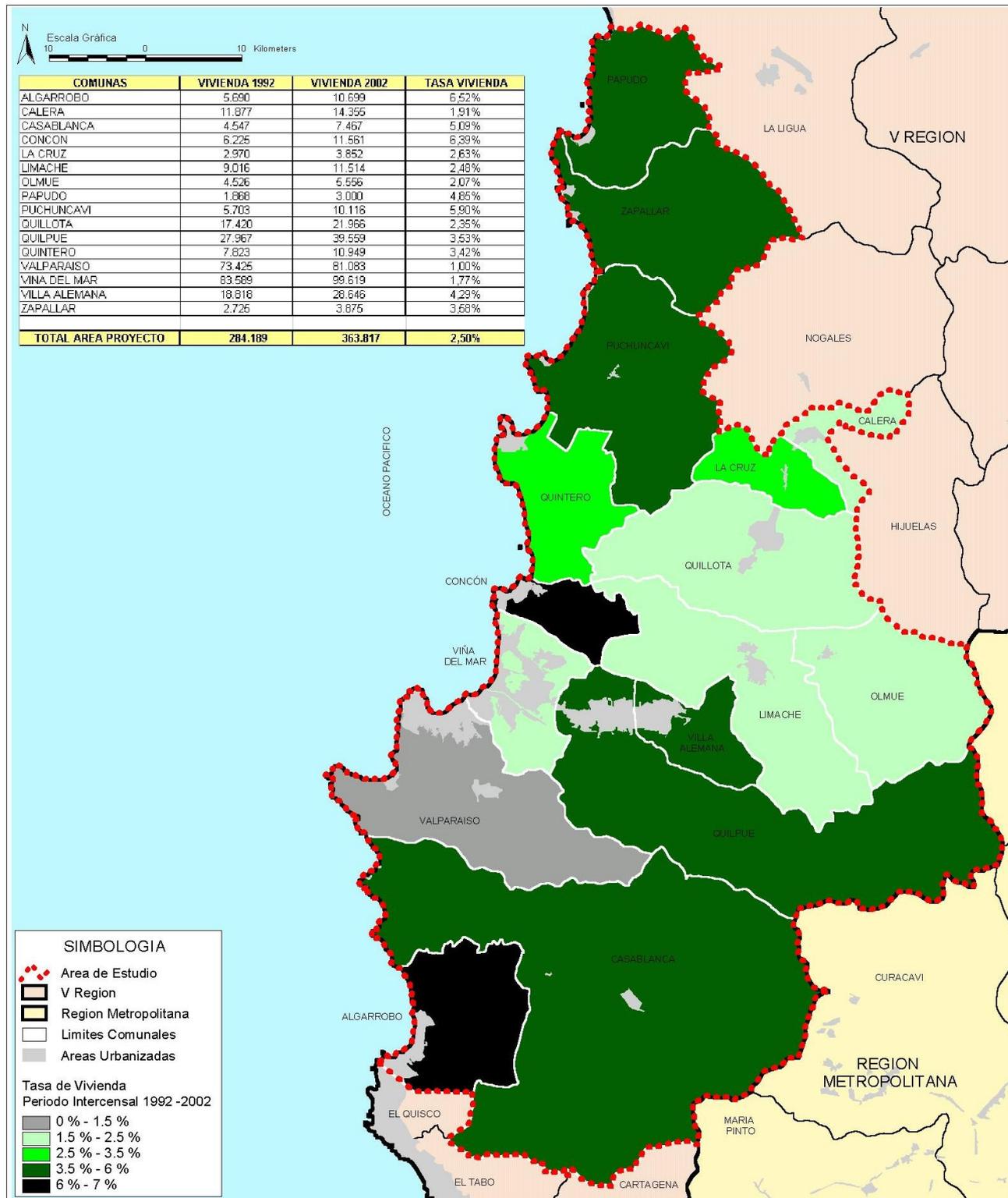
Al igual que Gran Santiago la disminución del crecimiento de viviendas de Valparaíso y Viña del Mar se explica por la migración de los nuevos hogares hacia Villa Alemana, Concon y Quilpué, que en conjunto agrupan un tercio del todo el incremento neto de viviendas del Area de Estudio. Por su parte, comunas como La Calera o Quillota presentan tasas intermedias, lo que estaría mostrando, en una primera hipótesis, una baja dependencia con el AMV en materia al no comparecer como ciudades dormitorio o de relevo en términos de crecimiento. Los otros focos de desarrollo estarían en las comunas turísticas de mayor dinamismo, donde destaca Algarrobo con 5.000 nuevas viviendas y un 6% del incremento de stock. El Cuadro N°3.5-2 detalla estos resultados.

La extensión de las coberturas comunales impide analizar con mayor detalle, el comportamiento interno de comunas como Casablanca, donde coexisten muchas realidades, o Zapallar y Puchuncaví. Esta situación será descrita con más detalle en el capítulo que identifica zonas de crecimiento a nivel de distritos.

**FIGURA Nº 3.5-3 NÚMERO DE VIVIENDAS POR COMUNA, AREA DE ESTUDIO (CENSO 2002)**



**FIGURA Nº 3.5-4: TASAS DE URBANIZACIÓN POR COMUNAS AREA DE ESTUDIO (CENSOS 1992 – 2002)**



### 3.5.2 ENCUESTA CASEN

La encuesta CASEN permitirá recopilar antecedentes sobre la caracterización socioeconómica de la V Región y cada comuna, entregando indicadores de ingreso promedio. Este dato resulta útil para ajustar la segmentación socioeconómica del Stock residencial del censo 2002 en los tramos de pobreza e indigencia. El Cuadro N°3.5-3 muestra el ingreso promedio comunal en las comunas del Area de Estudio incluidas en la encuesta CASEN de 2000.

**CUADRO N° 3.5-3**

COMUNA	Ingreso de los Hogares		
	Ingreso autónomo	Subsidios monetarios	Ingreso Monetario
QUILLOTA	464.853	4.311	469.164
CALERA	383.980	4.971	388.950
NOGALES	294.742	4.353	299.095
HIJUELAS	489.114	6.642	495.756
LIMACHE	376.645	6.999	383.644
OLMUE	289.268	6.686	295.953
VALPARAISO	400.572	4.349	404.922
VIÑA DEL MAR	557.568	3.501	561.068
QUINTERO	405.842	3.430	409.272
PUCHUNCAVI	253.618	5.790	259.408
QUILPUE	534.641	3.233	537.874
VILLA ALEMANA	370.221	4.024	374.245
CASABLANCA	339.385	4.802	344.187
<b>V REGION</b>	<b>426.624</b>	<b>4.707</b>	<b>431.331</b>

Fuente: encuesta CASEN, 2000

### 3.5.3 ESTUDIOS DE MERCADO Y SEGMENTACIÓN DE STOCK RESIDENCIAL

Los estudios de mercado elaborados por empresas consultoras como Adimark o TRANSSA permiten segmentar, desde el punto de vista socioeconómico, el stock residencial del Area de Estudio. Para ello se relacionan los precios de las viviendas (UF) con una capacidad de pago y crédito de los hogares, lo que permite determinar el ingreso asociado a cada tipo de vivienda. Este trabajo generalmente se presenta a escala comunal y viene desagregado en cinco rangos de ingreso (ABC1, C2, C3, D y E).

El cuadro N° 3.5-4 muestra los rangos de ingresos y los valores de viviendas considerados para cada estrato.

**CUADRO N° 3.5-4**

VALORES VIVIENDA (UF)	ESTRATOS S.E.	RANGO DE INGRESO PROMEDIO (UF)	COLOR MAPAS
9000 - max	AB	275	Amarelo
3000 - 9000	C1	187	Amarelo
1250 - 3000	C2	77	Verde
750 - 1250	C3	32	Azul
250 - 750	D	15	Verde
min - 250	E	5	Verde
UF: \$17,000			

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Adimark

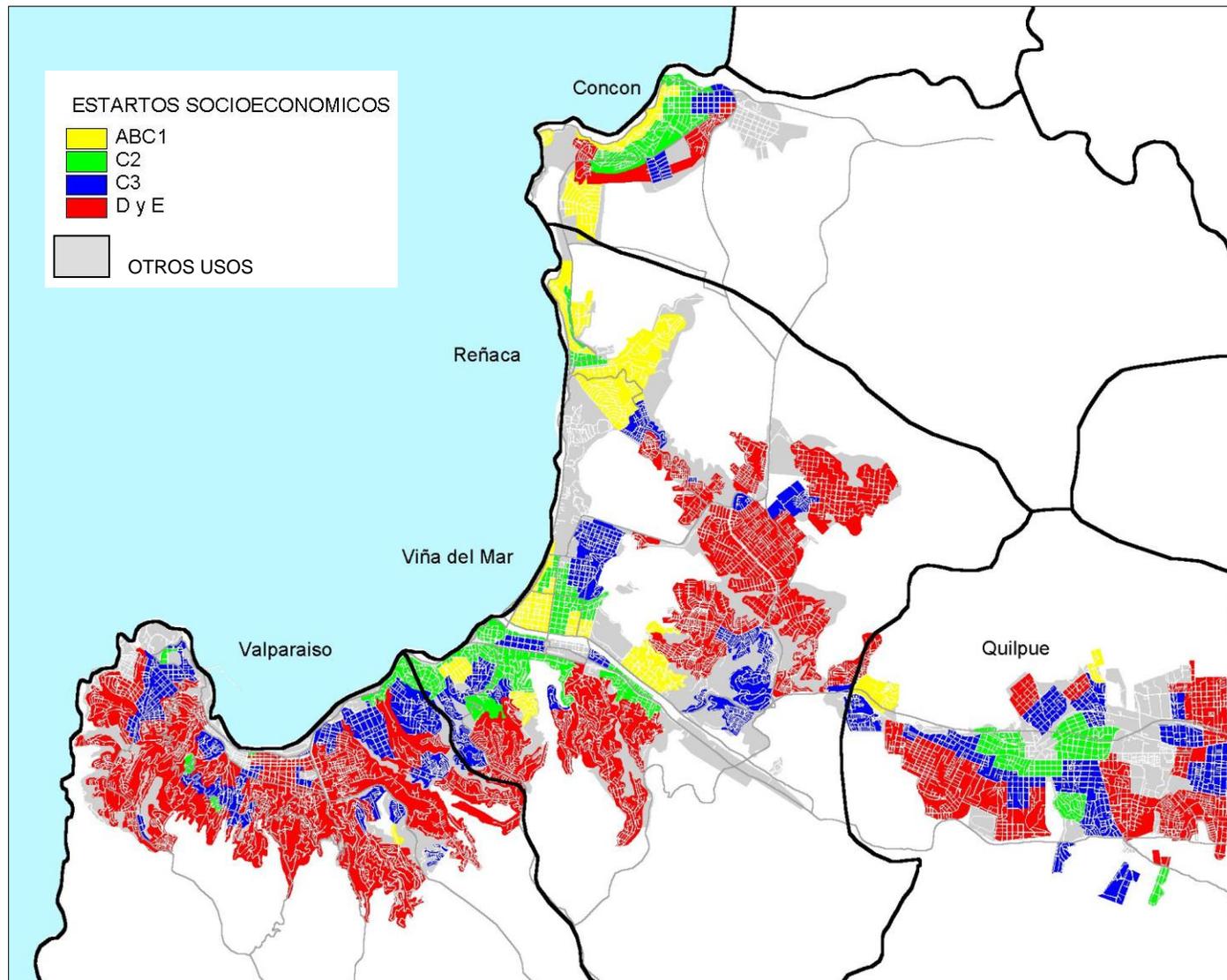
Esta metodología permite ajustar los escenarios de segmentación socioeconómica que defina el consultor a nivel zonal. En el presente informe se entrega una segmentación del AMV considerando los cinco rangos de ingreso – valor vivienda, de acuerdo al color especificado en el cuadro.

En las áreas de expansión sin stock la segmentación se realiza a partir de los precios de suelo y de los proyectos inmobiliarios (valores por vivienda o sitio urbanizado), asumiendo que condicionarán la ocupación residencial por capacidad de pago y acceso a crédito. En el caso de los territorios no urbanizados y sin proyectos, válido para las zonas de expansión, se realiza una estimación considerando la influencia de sectores cercanos. La Figura N° 3.5-5 muestra el resultado obtenido para el AMV.

### **3.5.4 SEGMENTACIÓN SOCIOECONÓMICA ESTRAVAL**

En esta partida se consideran los diagnósticos y escenarios de segmentación de hogares construidos en el estudio de Estraval para el AMV, más una segmentación que será realizada por el consultor en el resto de las localidades considerando los ingresos CASEN, los datos del censo y la tipología inmobiliaria de las viviendas y proyectos en oferta (segmentación criterios de mercado).

**FIGURA N° 3.5-5: SEGMENTACIÓN SOCIOECONÓMICA TERRITORIAL - AMV**



### **3.6 CATASTRO INMOBILIARIO Y ESTUDIO DE INDICADORES DE OFERTA**

#### **3.6.1 METODOLOGÍA DE CATASTRO**

Dada la relevancia de esta variable en la proyección de escenarios, se realiza un catastro exhaustivo de los principales proyectos inmobiliarios en oferta o estudio, realizando un barrido por las comunas centrales o periféricas del Area de Estudio.

En principio se considera adecuado separar el catastro en los tres macrozonas, a saber: (a) Gran Valparaíso Actual (b) Gran Valparaíso Potencial + Eje La Calera y (c) las comunas del Frente Costero + Casablanca.

En el catastro se realiza una diferenciación entre los **proyectos de primera vivienda**, que dan cuenta de las demandas internas del Area de Estudio (crecimiento vegetativo) incluyendo conjuntos de vivienda social (1 primera vivienda social); y los **proyectos de segunda vivienda**, más orientados a mercados turísticos y a las demandas provenientes de otras regiones, especialmente de Santiago. También existe una tercera categoría donde ambas demandas están mezcladas, lo que ocurre en sectores como Reñaca, Concón o el área costera de Viña del Mar.

Para clasificar los proyectos por tipo de demanda, se utilizaron tres criterios. En el caso de los proyectos turísticos se analizó la tipología del desarrollo, los folletos de promoción que especifican de algún modo el destino de segunda vivienda o su localización. En el caso de las viviendas sociales se utilizó el precio de la unidad, considerando los programas del Servicio de Vivienda y Urbanismo.

Para construir el catastro se consideran tres fases de trabajo:

- a) **Búsqueda y Selección de Proyectos:** supone un barrido de la oferta de proyectos mediante visitas a terreno, investigación en prensa escrita, páginas web de empresas inmobiliarias y catálogos especializados.
- b) **Digitalización de Catastro:** los proyectos son digitalizados y georeferidos en una base digital del Area de Estudio diferenciando zonas urbanas (AMV y ciudades intermedias) de sectores rurales o agrosidenciales. Se generan coberturas de polígonos para loteos y grandes proyectos y de puntos para proyectos de escala menor (casas y departamentos).
- c) **Construcción de Mapas y Bases de Datos:** dentro del SIG se construyen mapas temáticos con bases de datos que permiten analizar las características principales de cada proyecto.

El criterio de ordenamiento de las bases de datos y los campos de información es el siguiente:

- **Comuna Emplazamiento:** en primer término se agrupan los proyectos por macrozona, distinguiendo aquellos ubicados dentro de Gran Valparaíso Actual (b) Gran Valparaíso Potencial + Eje La Calera y (c) las comunas del Frente Costero + Casablanca.
- **Tipo de Demanda:** Luego se realiza una separación según demandas de primera y segunda vivienda.

Luego se incorporan los siguientes campos de información a la base de datos:

- **Nombre del Proyecto:** se especifica el nombre comercial del proyecto.
- **Promotor:** se especifica el promotor inmobiliario encargado de la gestión y comercialización del proyecto.

- **Precio Promedio:** detalla los precios de oferta, en unidades de fomento, incluyendo las iniciativas inscritas en los programas de vivienda social del SERVIU. En el caso de proyectos con MIX abierto a varios segmentos de mercado, se construye un indicador promedio.
- **Superficie promedio:** detalla la superficie promedio de la unidad a comercializar.
- **Oferta Actual:** Se levanta la oferta actual de unidades para el caso de las viviendas o sitios y de m<sup>2</sup> para proyectos de comercio y servicios.
- **Oferta Total:** este indicador es válido para los proyectos de gran escala, donde el desarrollo se genera por etapas. En estos casos se incluye el volumen total de desarrollo. El indicador de oferta permite separar edificaciones puntuales (oficinas, departamentos), condominios cerrados de casas, loteos residenciales y megaproyectos con usos mixtos (Curauma o Siete Hermanas).

### **3.6.2 RESULTADOS DEL CATASTRO**

Para localizar los proyectos en el Área de Estudio, se separaron algunas localidades que ya operan como distritos inmobiliarios de cada comuna. Esto ocurre en Valparaíso, donde aparecen además de la ciudad Curauma (1 vivienda) y Quintay; en Viña del Mar donde se distingue Reñaca (1 – 2 Vivienda) y en Puchuncaví donde además de la ciudad (1 vivienda) aparecen Maitencillo y Papudo (ambas de 2 vivienda). Por otro lado, las comunas de Quilpué y Villa Alemana se agrupan en una sola entidad.

La investigación realizada permitió localizar 160 proyectos inmobiliarios. De este total, un 34% (55) se inscribe en la tipología de 2 vivienda o 1-2 vivienda (demandas combinadas) y el 66% restante (105) en la tipología de 1 vivienda y 1 vivienda social.

La mayor concentración de proyectos se da en Viña del Mar con 25 iniciativas. Si se suma Reñaca esta comuna cubriría el 25% con 40 proyectos, en su mayoría departamentos y condominios de alto estándar. Luego aparecen Villa Alemana – Quilpué con 20 proyectos, La Cruz y Concón con 12 proyectos cada uno. Posteriormente se ubica Valparaíso ciudad y Quillota, ambos con 11 proyectos y Valparaíso – Curauma con 10 proyectos. La Figura 3.6-1 muestra la ubicación de los proyectos en el Área de Estudio y la Figura 3.6-2 su diferenciación según tipo de demanda (turística – 1 vivienda).

#### **a) Distribución de la oferta actual**

Los 160 proyectos levantados dentro del Área de Estudio, suman una oferta actual de 6.874 unidades de vivienda. El área de concentración más relevante es Valparaíso – Curauma con 1.065 unidades, lo que equivale al 15.5% del Área de Estudio. Esto ubica a este territorio como el principal polo de desarrollo inmobiliario para el mercado de la primera vivienda. Lo relevante, es que esta tendencia se reforzaría al mediano plazo si se considera la oferta total de unidades (etapas futuras) la reserva de suelo urbano asignada por el nuevo PIV y el mejoramiento en las rutas de conexión con los centros de la región (ruta 68 – La Pólvora – Las Palmas).

En segundo lugar aparece la conurbación Villa Alemana – Quilpué, también orientada a la primera vivienda, con 1.028 unidades y un 15% de la oferta del Área de Estudio. Este territorio presenta características similares a Curauma, ya que ambos son receptores de demandas suburbanas provenientes tanto del crecimiento vegetativo, como de Valparaíso y Viña del Mar. En tercer lugar aparece Quillota, que sorprendentemente supera a Viña del Mar o Valparaíso ciudad con 720 unidades. Esto se explica por la presencia de grandes desarrollos de vivienda social.

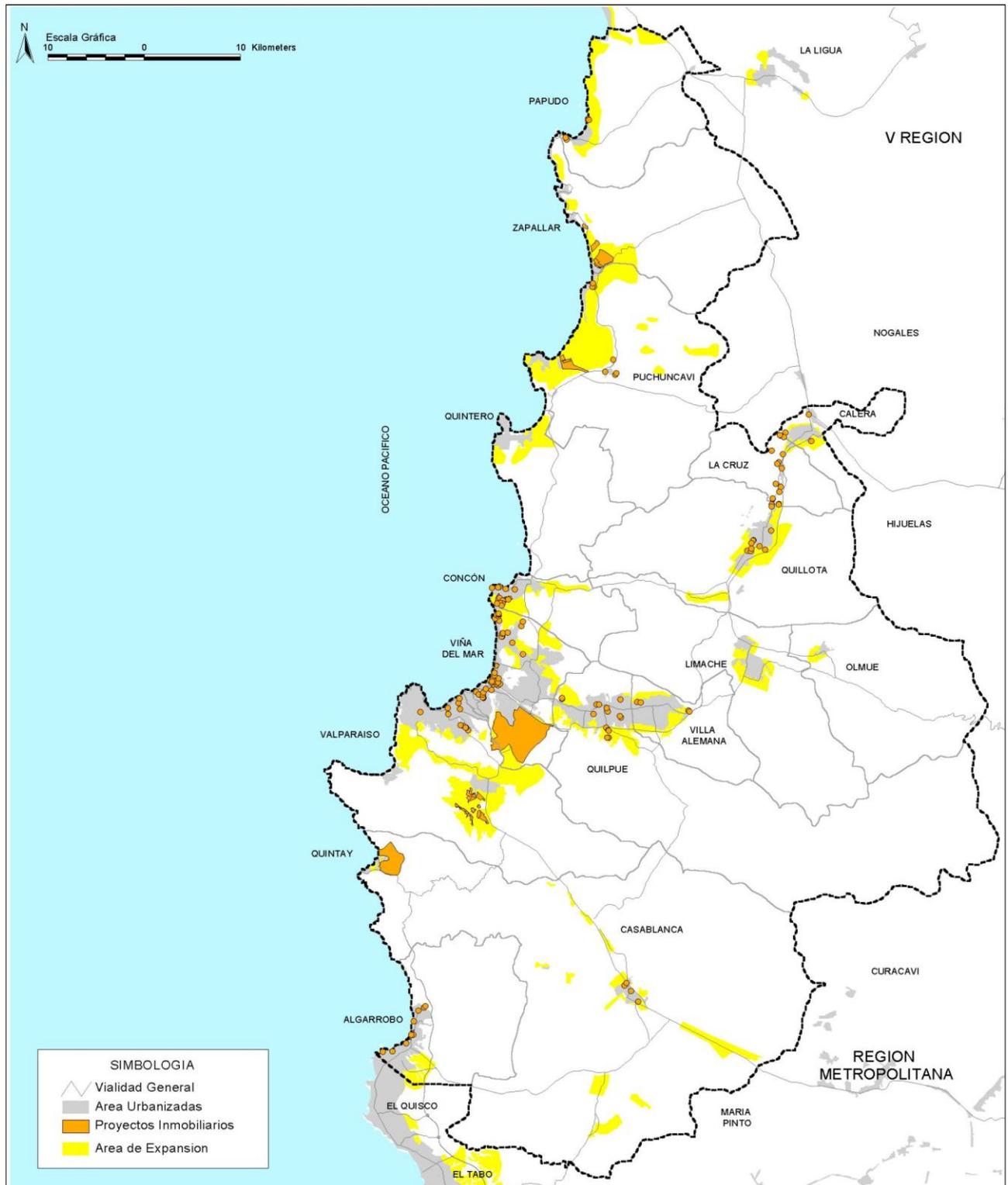
Algarrobo aparece en cuarto lugar con 663 unidades, lo que lo configura como el principal receptor de proyectos de segunda vivienda. En este contexto, destacan los condominios de edificios de departamentos del sector San Alfonso y Bahía de Rosas, además de una serie de

edificios menores ubicados en el borde costero y la zona alta de la comuna (acceso ruta F-90). En este mercado, el segundo polo relevante sería Viña del Mar – Reñaca con 425 unidades de vivienda, también mayoritariamente departamentos. Como se dijo más arriba, en este sector se combinan desarrollos de segunda vivienda con proyectos de primera vivienda, que funcionan como barrios de altos ingresos de Viña del Mar.

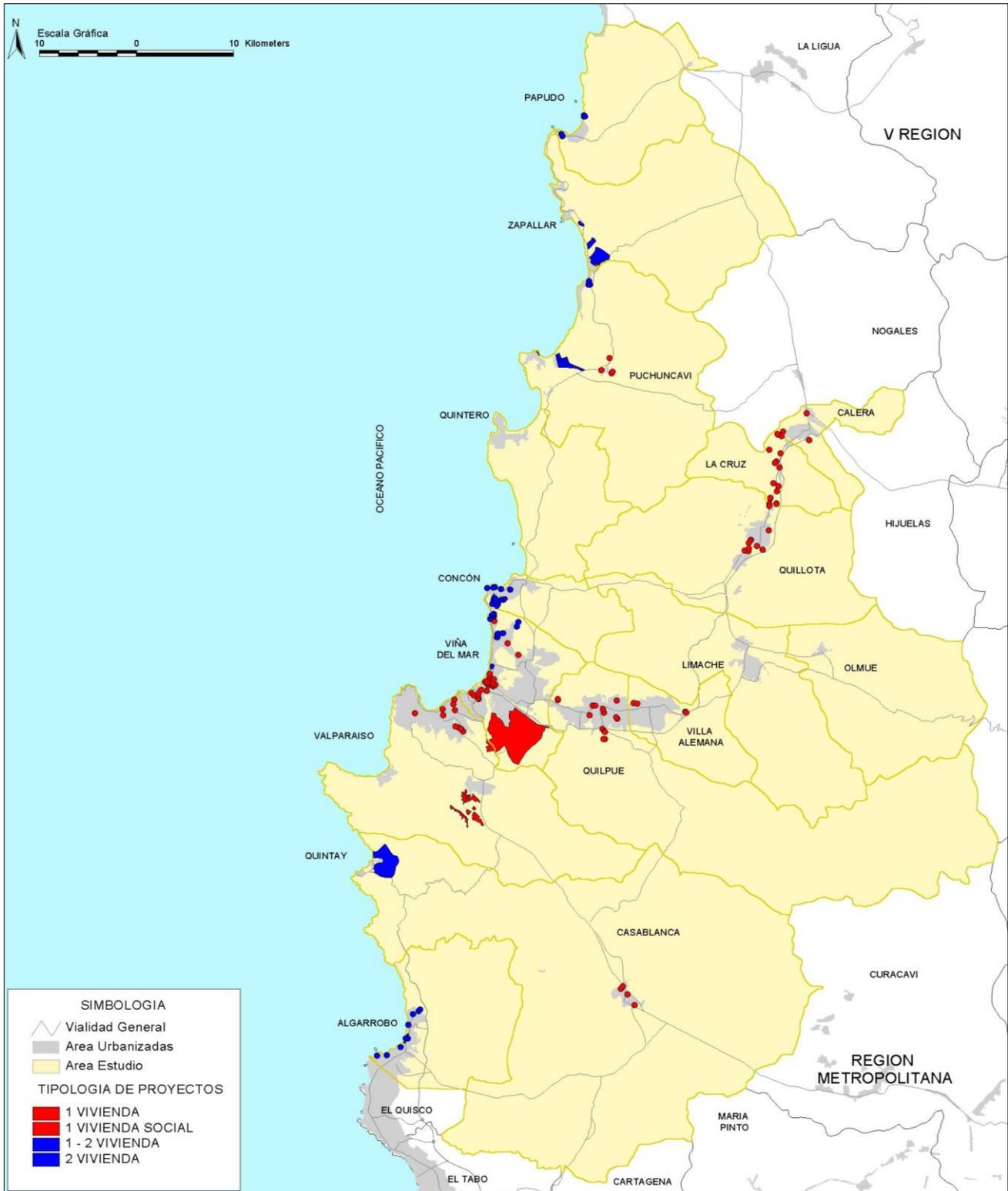
Las ciudades de Viña del Mar y Valparaíso aparecen en el quinto y sexto lugar, con 598 y 543 unidades respectivamente. Llama la atención la poca diferencia que existe entre ambos territorios. Si bien esto se explica por la separación de los datos de Reñaca y Concón, ambas conurbadas con Viña del Mar; los resultados también muestran un quiebre en la tendencia de crecimiento histórico de Valparaíso.

En este contexto destacan los distritos densificación (departamentos y condominios) ubicados en la parte alta de Caleta Portales (Jardín Suizo) y Avda. Argentina (Barrio Verde). La existencia de subsidios de renovación, junto con la apertura de nuevos terrenos por la liberalización de usos, permite explicar parte de este fenómeno.

**FIGURA Nº 3.6-1: LOCALIZACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**



**FIGURA N° 3.6-2: SEPARACIÓN DE PROYECTOS SEGÚN TIPOS DE DEMANDA**



La interacción de estos proyectos, con Curauma y Quintay, que agrupa 80 unidades turísticas de alto estándar, muestran una importante diversificación en el mercado inmobiliario de la comuna. Adicionalmente es relevante que entre ambas ciudades, prácticamente no existan desarrollos de vivienda social, lo que explica la localización en Curauma, Quillota o Villa Alemana – Quilpué.

**b) Distribución oferta total (etapas futuras)**

Si se considera la oferta total programada para las 16 comunas se llega a 29.169 unidades. El sector Valparaíso – Curauma aumenta su importancia, llegando a un 24% de participación con 7.034 unidades. En este cálculo se consideran paños de terreno adquiridos por grandes empresas inmobiliarias como ENACO o el Consorcio Nacional de Seguros – FFV y las etapas futuras de los loteos actualmente en oferta. No se incluye el potencial de crecimiento que se daría en los suelos urbanos disponibles, sin oferta. Esto permite suponer un crecimiento inclusive mayor, aumentando su penetración sobre el mercado suburbano futuro de la región.

El análisis de la oferta futura, estaría mostrando un potencial de crecimiento relevante en Quillota para mercados de 1 vivienda social. Esta comuna supera la oferta del eje Villa Alemana – Quilpué con 3.333 unidades lo que representa el 11% de la oferta total del Area de Estudio. De acuerdo a la información que maneja la SEREMI de Vivienda esta oferta estaría cubriendo el déficit de vivienda social de la propia comuna y su entorno rural. No se cumpliría la hipótesis planteada en el Diagnóstico, en orden a que Quillota estaría recibiendo demanda del AMV, lo que podría concretar su conurbación en un horizonte de mediano plazo.

De acuerdo a este cálculo, los tres sectores de expansión más importantes del AMV – Curauma, Quillota y Villa Alemana – Quilpué - estarían concentrando el 46% de toda la oferta inmobiliaria, lo que consolidaría la tendencia detectada en el período 1992 – 2002, salvo por el caso de Quillota que aumentaría su crecimiento debido a los factores antes descritos (déficit habitacional y migraciones desde entorno rural). Al considerar la oferta total de los proyectos, la ciudad de Viña del Mar aumenta su participación actual de 8.7% a 14.2% con 4.145 unidades. De acuerdo al análisis realizado, el mercado habría reaccionado ante las nuevas superficies de oferta de Curauma o Quillota, lo que detona el desarrollo de proyectos más densos y exclusivos. En este cálculo se incluye el seccional Las Salinas, que debiera incorporar del orden de 2.500 departamentos. No fue posible acceder a mayor información sobre este proyecto, debido a que el seccional todavía es aprobado por el Municipio. Sin perjuicio de lo anterior, se estima que por sus atributos de localización, debiera generar un polo relevante de crecimiento al mediano y largo plazo, consolidando la tendencia Centro Norte de Viña del Mar.

Valparaíso Ciudad aumenta su participación de 6.9% a 11.5% con 2.403 unidades. El formato utilizado seguiría siendo el departamento y condominio cerrado, que podría operar como alternativa para los segmentos de ingreso medio y medio bajo que no accederán a Viña del Mar por el aumento de los precios y la escasez de terrenos. Esta revalorización de la ciudad Puerto podría tener implicancias importantes sobre la demanda de nuevos hogares, especialmente si parten las obras del seccional Borde Costero, que propone desarrollar una serie de edificios de departamentos de primera y segunda vivienda en el área del muelle Barón Este desarrollo ha sido incorporado como un atractor de demanda en la zona Avda. Argentina del Plan de Valparaíso, aún cuando no existe claridad sobre la oferta total de unidades que colocará en el mercado.

En los mercados turísticos, Algarrobo mantiene su liderazgo, con una oferta total de 1.980 unidades. Los proyectos levantados consolidan el distrito San Alfonso, y abren nuevos focos de densificación en el camino costero y la parte alta. También se observa un crecimiento importante de la oferta en Concón, probablemente por la expansión del polo Reñaca, con 1.299 unidades repartidas en 12 proyectos, incluyendo nuevos complejos cerrados del tipo 'resort'. Reñaca también presenta una importante concentración de oferta con 1.217 unidades. La suma de estos dos polos, debiera generar importantes efectos sobre las redes de transporte del eje costero y su proyección al Norte. En este sector, la comuna de Zapallar, más los sectores Papudo y Maitencillo (Puchuncaví) estarían concentrando más de 1.700 unidades de vivienda turística, en 20 proyectos inmobiliarios orientados a segmentos altos y medios de la población.

El Cuadro N° 3.6-1 muestra un resumen de la oferta actual y total por comuna – localidad y por tipo de demanda (turística o primera vivienda). El Cuadro N° 3.6-2 detalla estos resultados a nivel de proyecto, incluyendo un código de identificación, el precio de venta, la superficie promedio y el promotor inmobiliario. La secuencia de la Figura N° 3.6-3 a la Figura N° 3.6-19 muestra la ubicación de los proyectos a escala comunal, indicando el código de identificación asociado al cuadro N° 3.6-2 y una imagen representativa de los desarrollos más relevantes.

**CUADRO Nº 3.6-1: RESUMEN CATASTRO INMOBILIARIO**

COMUNA	Nº DE PROYECTOS	%	OFERTA ACTUAL	%	OFERTA TOTAL	%
LIMACHE	-	0%	-	0,0%	-	0%
OLMUE	-	0%	-	0,0%	-	0%
CASA BLANCA	4	2,5%	93	1,4%	235	0,8%
PUCHUNCAVI - MAINTENCILLO	6	3,8%	20	0,3%	291	1,0%
PAPUDO	5	3,1%	166	2,4%	358	1,2%
VALPARAISO - QUINTAY	1	0,6%	80	1,2%	500	1,7%
PUCHUNCAVI	4	2,5%	104	1,5%	512	1,8%
PUCHUNCAVI - HORCON	4	2,5%	56	0,8%	555	1,9%
LA CRUZ	12	7,5%	316	4,6%	612	2,1%
ZAPALLAR	5	3,1%	332	4,8%	787	2,7%
CALERA	6	3,8%	259	3,8%	818	2,8%
VIÑA DEL MAR - RENACA	15	9,4%	425	6,2%	1.217	4,2%
CON CON	12	7,5%	406	5,9%	1.299	4,5%
ALGARROBO	9	5,6%	663	9,6%	1.980	6,8%
VALPARAISO	11	6,9%	543	7,9%	2.403	8,2%
VINA DEL MAR	25	15,6%	598	8,7%	4.145	14,2%
VILLA ALEMANA - QUILPUE	20	12,5%	1.028	15,0%	3.090	10,6%
QUILLOTA	11	6,9%	720	10,5%	3.333	11,4%
VALPARAISO - CURAUMA	10	6,3%	1.065	15,5%	7.034	24,1%
<b>TOTALES</b>	<b>160</b>	<b>100%</b>	<b>6.874</b>	<b>100%</b>	<b>29.169</b>	<b>100,0%</b>

COMUNA	PROY 1 VIVIENDA (+ SOCIAL)	%	OFERTA ACTUAL	%	OFERTA TOTAL	%
ALGARROBO	-	0%	-	0,0%	-	0%
CALERA	6	6%	259	5,4%	818	4%
CASA BLANCA	4	3,8%	93	1,9%	235	1,1%
CON CON	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
LA CRUZ	12	11,4%	316	6,6%	612	2,9%
LIMACHE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
OLMUE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PAPUDO	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PUCHUNCAVI	4	3,8%	104	2,2%	512	2,4%
PUCHUNCAVI - HORCON	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PUCHUNCAVI - MAINTENCILLO	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
QUILLOTA	11	10,5%	720	15,0%	3.333	15,8%
VALPARAISO	11	10,5%	543	11,3%	2.403	11,4%
VALPARAISO - CURAUMA	10	9,5%	1.065	22,2%	7.034	33,3%
VALPARAISO - QUINTAY	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VILLA ALEMANA - QUILPUE	20	19,0%	1.028	21,5%	3.090	14,6%
VINA DEL MAR	25	23,8%	598	12,5%	2.945	13,9%
VIÑA DEL MAR - RENACA	2	1,9%	66	1,4%	152	0,7%
ZAPALLAR	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<b>Total general</b>	<b>105</b>	<b>100%</b>	<b>4.792</b>	<b>100%</b>	<b>21.134</b>	<b>100,0%</b>

**CUADRO Nº 3.6-1: RESUMEN CATASTRO INMOBILIARIO (CONTINUACIÓN)**

COMUNA	PROY 2 VIVIENDA	%	OFERTA ACTUAL	%	OFERTA TOTAL	%
ALGARROBO	9	24%	663	31,2%	1.980	42%
CALERA	-	0%	-	0,0%	-	0%
CASA BLANCA	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
CON CON	12	31,6%	406	19,1%	1.299	27,3%
LA CRUZ	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
LIMACHE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
OLMUE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PAPUDO	5	13,2%	166	7,8%	358	7,5%
PUCHUNCAVI	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PUCHUNCAVI - HORCON	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PUCHUNCAVI - MAINTENCILLO	6	15,8%	20	0,9%	291	6,1%
QUILLOTA	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VALPARAISO	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VALPARAISO - CURAUMA	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VALPARAISO - QUINTAY	1	2,6%	80	3,8%	500	10,5%
VILLA ALEMANA - QUILPUE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VINA DEL MAR	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VIÑA DEL MAR - RENACA	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
ZAPALLAR	5	13,2%	787	37,1%	332	7,0%
<b>Total general</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>	<b>2.122</b>	<b>100%</b>	<b>4.760</b>	<b>100,0%</b>
COMUNA	PROY 1 - 2 VIVIENDA	%	OFERTA ACTUAL	%	OFERTA TOTAL	%
ALGARROBO	-	0%	-	0,0%	-	0%
CALERA	-	0%	-	0,0%	-	0%
CASA BLANCA	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
CON CON	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
LA CRUZ	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
LIMACHE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
OLMUE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PAPUDO	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PUCHUNCAVI	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
PUCHUNCAVI - HORCON	4	23,5%	56	13,5%	555	34,3%
PUCHUNCAVI - MAINTENCILLO	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
QUILLOTA	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VALPARAISO	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VALPARAISO - CURAUMA	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VALPARAISO - QUINTAY	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VILLA ALEMANA - QUILPUE	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VINA DEL MAR	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
VIÑA DEL MAR - RENACA	13	76,5%	359	86,5%	1.065	65,7%
ZAPALLAR	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<b>Total general</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>	<b>415</b>	<b>100%</b>	<b>1.620</b>	<b>100,0%</b>

**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO - COMUNAS**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
AL4	ALGARROBO	EDIFICIO LAS TINAJAS	INMOBILIARIA PAULONIA S.A.	2 VIVIENDA	DEPTOS	2150	0	10	64,0
AL7	ALGARROBO	PINARES DEL CANELILLO	YACARA S.A.	2 VIVIENDA	CONDOMINIO	1500	0	0	0,0
AL8	ALGARROBO	VILLA VERDE MAR DE MIRASOL	PROPIO	2 VIVIENDA	LOTEO	1380	18	18	785,9
AL9	ALGARROBO	CONDOMINIO LOS AROMOS	INMOBILIARIA URBINA PROPIEDADES LTDA	2 VIVIENDA	LOTEO	237	10	14	770,0
AL2	ALGARROBO	CONDOMINIO ALTOS DE MIRASOL	CONSTRUCTORA FRANCISCO LORCA	2 VIVIENDA	CONDOMINIO	1445	35	208	69,0
AL1	ALGARROBO	ALTOS DE SAN ALFONSO	VIVIENDAS 2000 LIMITADA	2 VIVIENDA	CONDOMINIO	4125	30	158	112,0
AL6	ALGARROBO	SAN ALFONSO DEL MAR	EBCO LTDA.	2 VIVIENDA	CONDOMINIO	6653	540	1160	102,0
AL3	ALGARROBO	CONDOMINIO BAHIA DE ROSAS	INMOBILIARIA BAHIA DE ROSAS LTDA	2 VIVIENDA	CONDOMINIO	4000	8	160	150,0
AL5	ALGARROBO	EDIFICIO MAGNO CLUB	CONSORCIO INMOBILIARIO MAR AUSTRAL	2 VIVIENDA	DEPTOS	3120	22	252	75,0
CAS4	CASA BLANCA	VILLA PORTALES	BACIFER	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	550	15	64	42,0
CAS1	CASA BLANCA	VILLA EL MOLINO	LANDETEXE LTDA.	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	550	22	48	45,0
CAS3	CASA BLANCA	DON ALVARO	SERVIU	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	450	35	75	30,0
CAS2	CASA BLANCA	VILLA EL ROCIO II ETAPA	INMOBILIARIA EL ROCIO LTDA	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	550	21	48	45,0
C12	CON CON	BOSQUES DEL MAR	INMOBILIARIA NUEVO ORIENTE	2 VIVIENDA	DEPTOS	2650	0	28	77,8
C1	CON CON	COSTA BRAVA	JARDIN DEL MAR INMOBILIARIA	2 VIVIENDA	DEPTOS	5800	6	63	92,5
C2	CON CON	CONDOMINIO AQUA DE HIGERILLAS	HIGUERILLAS S.A.	2 VIVIENDA	DEPTOS	3500	55	56	73,0
C3	CON CON	CONDOMINIO COSTA DEL ESTE	INMOBILIARIA LOS HEROES	2 VIVIENDA	DEPTOS	5050	14	141	83,7
C5	CON CON	BOSQUES DE MONTEMAR I	INMOBILIARIA MONTEMAR	2 VIVIENDA	CASAS	3750	35	431	250,0
C10	CON CON	BOSQUES DE MONTEMAR II	INMOBILIARIA MONTEMAR	2 VIVIENDA	CASAS	3750	26	140	200,0
C6	CON CON	PINARES DE MONTEMAR I	INMOBILIARIA MONTEMAR	2 VIVIENDA	CASAS	3750	10	37	250,0
C7	CON CON	PINARES DE MONTEMAR II	INMOBILIARIA MONTEMAR	2 VIVIENDA	CASAS	3750	37	105	250,0
C11	CON CON	EL BOSQUE DE CON CON	INMOBILIARIA LAGO RAPEL	2 VIVIENDA	DEPTOS	3750	0	38	71,0
C9	CON CON	PINARES DE MONTEMAR IV	INMOBILIARIA MONTEMAR	2 VIVIENDA	CASAS	3750	40	47	250,0

**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO – COMUNAS (CONTINUACIÓN)**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
C8	CON CON	PINARES DE MONTEMAR III	INMOBILIARIA MONTEMAR	2 VIVIENDA	CASAS	3750	23	29	250,0
C4	CON CON	LOMAS DE MONTEMAR	INMOBILIARIA MONTEMAR	2 VIVIENDA	CASAS	3750	160	184	250,0
V32	CURAUMA	LAS LOMAS DE CURAUMA	LOS ALGARROBOS / NOVATERRA	1 VIVIENDA	CASAS	3400	250	1000	120,0
V27	CURAUMA	JARDINES DE CURAUMA	FERNANDEZ WOOD	1 VIVIENDA	CASAS	3800	300	300	95,0
V26	CURAUMA	CLAROS DEL BOSQUE	CONSTRUCTORA ACONCAGUA	1 VIVIENDA	CASAS	3300	45	100	80,0
V28	CURAUMA	ENACO	ENACO	1 VIVIENDA	CASAS	800	0	1500	0,0
V31	CURAUMA	CARDENAL SAMORE	INVICA	1 VIVIENDA	CASAS	700	80	692	65,0
V25	CURAUMA	LOS LLANOS DE CURAUMA	NOVATERRA / GREEN BAY	1 VIVIENDA	CASAS	1900	50	422	140,0
V30	CURAUMA	ANALITICA LA LUZ	ANALITICA LA LUZ	1 VIVIENDA	CASAS	600	100	380	200,0
V21	CURAUMA	VILLA FUNDADORES	CONSTRUCTORA ACONCAGUA	1 VIVIENDA	CASAS	2025	140	1240	120,0
V22	CURAUMA	LA FORESTA DE CURAUMA	BETA NORTE	1 VIVIENDA	LOTEO	1300	100	200	140,0
V29	CURAUMA	TRINARES DEL ALBA	PARQUE LA LUZ	1 VIVIENDA	CASAS	1900	0	1200	0,0
HO3	HORCON	PLAYA CAU-CAU	L. MONTALVA QUINDOS	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	2895	8	156	66,0
HO1	HORCON	COSTA QUILEN	PROHABIT GESTION INMOBILIARIA	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	3568	5	100	94,7
HO4	HORCON	BAHIA PELICANO	ALIANZA INMOBILIARIA	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	1800	25	263	96,0
HO2	HORCON	COSTA QUILEN	PROHABIT GESTION INMOBILIARIA	1 - 2 VIVIENDA	CASAS	3814	18	36	112,5
CA5	LA CALERA	POBLACION ATHOR	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	DEPTOS	400	80	300	45,0
CA2	LA CALERA	PABLO NERUDA	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	450	7	40	40,0
CA6	LA CALERA	LOS ILUSTRES	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	DEPTOS	400	50	90	43,0
CA1	LA CALERA	LOS COPIHUES	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	550	14	40	43,0
CA3	LA CALERA	POBLACION ARTICIA	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	100	300	42,0
CA4	LA CALERA	LOS PIMIENTOS	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	550	8	48	52,0
LC2	LA CRUZ	POBLACION BOLONIA	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	0	20	49,0
LC1	LA CRUZ	VILLA SUECIA	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	0	12	30,0

**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO – COMUNAS (CONTINUACIÓN)**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
LC5	LA CRUZ	VILLA LOS FLORISTAS	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	55	55	43,0
LC6	LA CRUZ	VILLA LOS FLORISTAS II	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	60	60	42,0
LC3	LA CRUZ	POBLACION VILLA JAMAICA	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	31	31	40,0
LC4	LA CRUZ	COMITE VILLA SAN JOSE	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	20	20	43,0
LC7	LA CRUZ	VILLA EL BOSQUE	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	0	100	40,0
LC12	LA CRUZ	VILLA LOS AMAICOS	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	0	20	40,0
LC11	LA CRUZ	VILLA LAS AGUILAS	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	22	22	38,0
LC10	LA CRUZ	POBLACION ENRIQUE DEL RIO	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	450	30	30	45,0
LC9	LA CRUZ	POBLACION ENRIQUE DEL RIO	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	DEPTOS	400	0	144	42,0
LC8	LA CRUZ	BUQUE ESCUELA ESMERALDA	SOCIALES ( P.E.T.)	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	98	98	40,0
MA1	MAINTENCILLO	CONDOMINIO OLAS I	INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILIMAIPU	2 VIVIENDA	DEPTOS	8250	0	57	132,5
MA2	MAINTENCILLO	CONDOMINIO OLAS II	INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILIMAIPU	2 VIVIENDA	DEPTOS	6000	0	63	162,5
MA3	MAINTENCILLO	CONDOMINIO OLAS III	INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILIMAIPU	2 VIVIENDA	DEPTOS	6000	0	55	162,5
MA6	MAINTENCILLO	LAS FUENTES DE MARBELLA	HOLDING EMPRESAS DELTA LTDA	2 VIVIENDA	DEPTOS	3900	12	62	0,0
MA4	MAINTENCILLO	CONDOMINIO OALS IV	INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILIMAIPU	2 VIVIENDA	DEPTOS	7455	4	42	139,0
MA5	MAINTENCILLO	LOS BOSQUES DE MARBELLA	HOLDING EMPRESAS DELTA LTDA	2 VIVIENDA	DEPTOS	8500	4	12	140,0
P2	PAPUDO	VISTAMAR ORIENTE II	INMOBILIARIA VISTAMAR S.A.	2 VIVIENDA	DEPTOS	3850	26	70	87,0
P1	PAPUDO	VISTAMAR ORIENTE I	INMOBILIARIA VISTAMAR S.A.	2 VIVIENDA	DEPTOS	3200	0	70	70,0
P3	PAPUDO	CONDOMINIO PUNTA CONQUISTADORES	PROHABIT GESTION INMOBILIARIA	2 VIVIENDA	DEPTOS	3800	91	132	80,6
P4	PAPUDO	CONDOMINIO CASAS DE PUYAI I	L.MONTALVA QUINDOS	2 VIVIENDA	CASAS	3000	9	42	106,0

**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO – COMUNAS (CONTINUACIÓN)**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
P5	PAPUDO	CONDOMINIO CASAS DE PUYAI II	L.MONTALVA QUINDOS	2 VIVIENDA	CASAS	3500	40	44	127,8
PU2	PUCHUNCAVI	VILLA SAN SERGIO	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	450	0	82	43,0
PU3	PUCHUNCAVI	VILLA SAN AGUSTIN	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	DEPTOS	440	80	224	50,0
PU4	PUCHUNCAVI	CONDOMINIO DON ALFONSO	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	550	0	100	43,0
PU1	PUCHUNCAVI	CONDOMINIO LAS ACACIAS	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	550	24	106	43,2
Q1	QUILLOTA	CONDOMINIO NEMESIO ANTUNEZ	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	440	0	150	50,0
Q2	QUILLOTA	PRINCIPE DE GALES	SOCIALES	1 VIVIENDA SOCIAL	DEPTOS	500	0	120	50,0
Q7	QUILLOTA	SANTA JOSEFINA	P.E.T.	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	85	400	49,0
Q6	QUILLOTA	EL SENDERO	P.E.T.	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	120	605	49,0
Q4	QUILLOTA	EL SENDERO (NUEVE ETAPAS)	INCA LTDA.	1 VIVIENDA	CASAS	1022	450	1278	0,0
Q11	QUILLOTA	SOL NACIENTE	S/I	1 VIVIENDA	DEPTOS	500	0	126	48,0
Q10	QUILLOTA	CONDOMINIO HINCAHUASI	INCA LTDA.	1 VIVIENDA	CASAS	4500	10	20	140,0
Q9	QUILLOTA	CONDOMINIO RIVERA DEL INCA	INCA LTDA.	1 VIVIENDA	CASAS	1330	55	100	66,0
Q5	QUILLOTA	VILLA PARAISO	SOCIALES	1 VIVIENDA	CASAS	800	0	120	55,0
Q8	QUILLOTA	NUEVO HORIZONTE	MUNICIPALES	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	500	0	154	49,0
Q3	QUILLOTA	HERMANO BONIFACIO	P.E.T.	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	400	0	260	49,0
QU1	QUINTAY	SANTA AUGUSTA	INMOBILIARIA SANTA AUGUSTA	2 VIVIENDA	SITIOS	6500	80	500	1500,0
RE41	RENACA	EDIFICIO HORIZONTE DE RENACA	INMOBILIARIA SERINCO	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	2800	25	180	160,0
RE39	RENACA	LA PORTADA DE RENACA	INMOBILIARIA PUANGUE	1 VIVIENDA	DEPTOS	2725	54	122	88,5
RE38	RENACA	CONDOMINIO ANTUCO VI	INMOBILIARIA OPAZO LTDA	1 - 2 VIVIENDA	CONDO / DEPTOS	2125	3	6	0,0
RE43	RENACA	EDIFICIO BLANCA ESTELA DE MAR	INMOBILIARIA BLANCA ESTELA DE MAR	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	3851	13	50	134,5

**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO – COMUNAS (CONTINUACIÓN)**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
RE35	RENACA	EDIFICIO DON GUILLERMO	INMOBILIARIA EL ESTERO	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	3800	22	40	64,3
RE37	RENACA	EDIFICIO TORREMOLINOS XI	INMOBILIARIA BELMONT LTDA	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	1735	44	2	
RE36	RENACA	EDIFICIO JARDIN INGLES	DELABASE III S.A.	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	2155	8	48	70,9
RE44	RENACA	CONDOMINIO LOMAS DEL BOSQUE	INMOBILIARIA TREBOL-ICAFAL	1 VIVIENDA	CASAS	880	12	30	56,0
RE29	RENACA	EDIFICIO BERGANTIN	INMOBILIARIA PLAMHER	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	4150	22	51	83,3
RE33	RENACA	CONDOMINIO EUOMARINA	EURO	1 - 2 VIVIENDA	CONDO / DEPTOS	2150	87	293	52,5
RE31	RENACA	EDIFICIO TERRANORTE	VALDIVIESO & ASOC. GESTION INMOBILIARIA	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	3270	50	114	68,0
RE32	RENACA	EDIFICIO GRECOMAR	INMOBILIARIA GRECO	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	5813	21	91	110,0
RE34	RENACA	EDIFICIO ALTOMAR	INMOBILIARIA BEZANILLA & CIA LTDA	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	3500	2	50	183,3
RE30	RENACA	EDIFICIO PALMAS DE RENACA	INMOBILIARIA BEZANILLA & CIA LTDA	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	8350	62	120	156,5
RE40	RENACA	EDIFICIO DON MANUEL	INMOBILIARIA LOS ALMENDROS LTDA	1 - 2 VIVIENDA	DEPTOS	2410	0	20	0,0
V19	VALPARAISO	NUEVO PUERTO INMOILIARIA	NUEVO PUERTO INMOILIARIA	1 VIVIENDA	DEPTOS	1920	33	68	63,4
V9	VALPARAISO	EDIFICIO BARRIO VERDE	HABITARIA S.A.	1 VIVIENDA	DEPTOS	1794	48	300	72,0
V8	VALPARAISO	CONDOMINIO VISTA AZUL	INMOBILIARIA VISTA AZUL S.A.	1 VIVIENDA	DEPTOS	1561	5	27	87,0
V12	VALPARAISO	LAS ENCINAS 1 ERA ETAPA	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CANTAMAR	1 VIVIENDA	CONDO / DEPTOS	1084	6	118	58,6
V13	VALPARAISO	LAS ENCINAS 2 DA ETAPA	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CANTAMAR	1 VIVIENDA	CONDO / DEPTOS	1084	28	128	58,6
V15	VALPARAISO	EDIFICIO BAHIA PARAISO	OISI LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	1750	100	284	0,0
V1	VALPARAISO	EDIFICIO PORTAL DEL PACIFICO	INMOBILIARIA LOS ARRAYANES S.A.	1 VIVIENDA	DEPTOS	2150	74	151	66,0
V18	VALPARAISO	EDIFICIO LATORRE	BBC CONSTRUCTORA INMOBILIARIA	1 VIVIENDA	DEPTOS	1600	7	14	60,0
V6	VALPARAISO	CONDOMINIO JARDIN SUIZO	INMOBILIARIA GEOSAL	1 VIVIENDA	DEPTOS	1245	165	972	51,9
V14	VALPARAISO	TORRE VALPARAISO	TOERES DE VALPO INMOBILIARIA	1 VIVIENDA	DEPTOS	1800	0	219	60,0
V10	VALPARAISO	EDIFICIO TORRE BARON	INMOBILIARIA TORRE BARON	1 VIVIENDA	DEPTOS	1867	77	122	60,0

**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO – COMUNAS (CONTINUACIÓN)**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
VQ20	VILLA ALEMANA - QUILPUE	LOS CASTANOS	ICAFAL - INGEVEC	1 VIVIENDA	CASAS	1040	41	260	65,5
VQ21	VILLA ALEMANA - QUILPUE	LOS QUIYAYAES	GEOSAL	1 VIVIENDA	CASAS	1315	100	300	80,1
VQ16	VILLA ALEMANA - QUILPUE	CONDOMINIO SOL DEL PACIFICO	INMOBILIARIA PROGALCO	1 VIVIENDA	DEPTOS	1120	60	128	54,6
VQ18	VILLA ALEMANA - QUILPUE	LAS PALMAS	ICAFAL - INGEVEC	1 VIVIENDA	CASAS	1105	172	400	60,0
VQ17	VILLA ALEMANA - QUILPUE	BOSQUES DE MARGA MARGA	ICAFAL - INGEVEC	1 VIVIENDA	CASAS	1105	80	400	58,0
VQ12	VILLA ALEMANA - QUILPUE	JARDINES DE PASO HONDO	TIERRA DEL SOL INMOBILIARIA	1 VIVIENDA	CASAS	3100	15	236	101,0
VQ11	VILLA ALEMANA - QUILPUE	CONDOMINIO MONTESOL DE PASO HONDO	TIERRA DEL SOL INMOBILIARIA	1 VIVIENDA	DEPTOS	1940	15	83	77,5
VQ15	VILLA ALEMANA - QUILPUE	EDIFICIO COVADONGA	NAHMIA HERMANOS LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	1800	30	75	59,0
VQ14	VILLA ALEMANA - QUILPUE	PARQUE DEL SOL	INMOBILIARIA NUMANCIA	1 VIVIENDA	DEPTOS	1685	38	48	66,0
VQ13	VILLA ALEMANA - QUILPUE	EDIFICIO SOL DEL ALTO	INMOBILIARIA NUEVO AMANECER	1 VIVIENDA	DEPTOS	2200	28	30	77,5
VQ9	VILLA ALEMANA - QUILPUE	CONDOMINIO LOS NARANJOS	INMOBILIARIA CALEUCHE	1 VIVIENDA	DEPTOS	1100	36	96	65,0
VQ10	VILLA ALEMANA - QUILPUE	CONDOMINIO ALTO BELLOTO	INMOBILIARIA CALEUCHE	1 VIVIENDA	CASAS	2300	110	201	120,0
VQ2	VILLA ALEMANA - QUILPUE	HEROES DEL MAR	INMOBILIARIA OCEANO	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	670	11	58	50,0

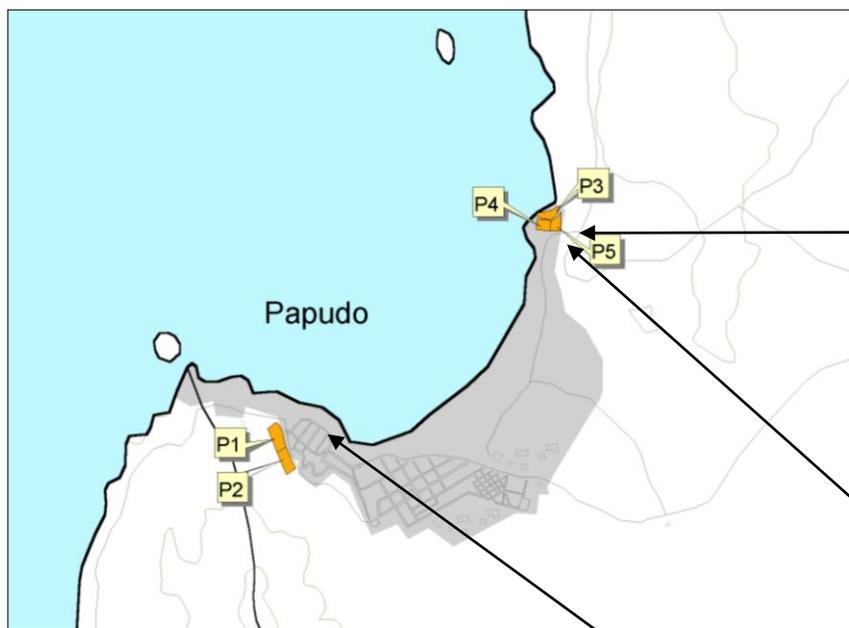
**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO – COMUNAS (CONTINUACIÓN)**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
VQ5	VILLA ALEMANA - QUILPUE	PUERTO MARINO III	INMOBILIARIA CALEUCHE	1 VIVIENDA	CASAS	990	86	110	77,0
VQ3	VILLA ALEMANA - QUILPUE	PUERTO DEL ESTE	INMOBILIARIAS CALEUCHE	1 VIVIENDA	CASAS	1200	0	150	87,0
VQ4	VILLA ALEMANA - QUILPUE	LAS CASAS DE RUMIE	FAMILAR INMOBILIARIA	1 VIVIENDA SOCIAL	DEPTOS	600	0	18	50,0
VQ1	VILLA ALEMANA - QUILPUE	LAS CASAS DE RUMIE	FAMILAR INMOBILIARIA	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	648	69	290	55,0
VQ6	VILLA ALEMANA - QUILPUE	MOLINOS DEL SOL	INMOBILIARIA CALEUCHE	1 VIVIENDA	CASAS	1750	66	88	97,0
VQ8	VILLA ALEMANA - QUILPUE	NOVAMONTE	INMOBILIARIA EL MIRADOR S.A.	1 VIVIENDA	CASAS	1150	57	61	65,0
VQ7	VILLA ALEMANA - QUILPUE	ALTO PEÑABLANCA	INMOBILIARIA EL MIRADOR S.A.	1 VIVIENDA	CASAS	1350	14	58	95,6
N1	VINA DEL MAR	CONDOMINIO BOSQUES DE AGUA SANTA	INMOBILIARIA BOSQUES DE AGUA SANTA	1 VIVIENDA	DEPTOS	2615	44	265	90,0
N27	VINA DEL MAR	MIRADOR DEL PACIFICO	INMOBILIARIA BOSQUES DE AGUA SANTA	1 VIVIENDA	DEPTOS	2201	4	72	76,5
N24	VINA DEL MAR	EDIFICIO LAS ENCINAS	INMOBILIARIA LOS BOSQUES III	1 VIVIENDA	DEPTOS	2000	66	81	77,0
N20	VINA DEL MAR	EDIFICIO PUERTO AYSEN	NAMHIAS	1 VIVIENDA	DEPTOS	2400	40	79	68,3
N26	VINA DEL MAR	EDIFICIO ALTAMAR	INMOBILIARIA MOLIN LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	1400	0	48	66,5
N4	VINA DEL MAR	EDIFICIO CAMPANARIO II	DON HORACIO LTDA	1 VIVIENDA	DEPTOS	2603	25	110	74,7
N25	VINA DEL MAR	EDIFICIO REINA VICTORIA	INMOBILIARIA BESARABIA S.A.	1 VIVIENDA	DEPTOS	1540	5	40	0,0
N22	VINA DEL MAR	EDIFICIO NUEVA VISTA	STITCHKIN GESTION INMOBILIARIA	1 VIVIENDA	DEPTOS	3150	23	86	83,6
N8	VINA DEL MAR	EDIFICIO PONTEVEDRA	INMOBILIARIA BEZANILLA & RUEDA LTDA	1 VIVIENDA	DEPTOS	6530	0	24	131,5
N21	VINA DEL MAR	EDIFICIO QUINTA VERGARA	TECSA	1 VIVIENDA	DEPTOS	4200	15	22	78,5
N19	VINA DEL MAR	EDIFICIO LIBERTADOR	NAMHIAS	1 VIVIENDA	DEPTOS	5420	4	49	108,0

**CUADRO Nº 3.6-2: DETALLE CATASTRO INMOBILIARIO – COMUNAS (CONTINUACIÓN)**

CODIGO_ID	COMUNA	NOMBRE PROYECTO	PROMOTOR	TIPO DEMANDA	TIPOLOGIA	Precio Medio (UF)	Oferta Actual (Viviendas)	Oferta Total (Viviendas)	Superficie Media (m2)
N3	VINA DEL MAR	EDIFICIO ANDALUCIA	INMOBILIARIA PRIEWER & PRIEWER LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	2960	15	30	85,5
N6	VINA DEL MAR	EDIFICIO GALES	INMOBILIARIA PRIEWER & PRIEWER LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	4170	0	18	93,5
N15	VINA DEL MAR	EDIFICIO MANZANAR	INMOBILIARIA MANZANAR	1 VIVIENDA	DEPTOS	4350	0	20	130,0
N10	VINA DEL MAR	EDIFICIO MAR PONIENTE	INMOBILIARIA DHELOS LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	6165	10	38	103,5
N7	VINA DEL MAR	EDIFICIO MARINA DEL SOL	SOC.INMOBILIARIA NUMANCIA LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	3405	51	85	77,6
N16	VINA DEL MAR	EDIFICIO RIO IMPERIAL	INMOBILIARIA LOS HEROES	1 VIVIENDA	DEPTOS	7000	9	41	127,5
N14	VINA DEL MAR	EDIFICIO CARRERA	INMOBILIARIA NOVARA LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	5490	15	60	122,5
N11	VINA DEL MAR	EDIFICIO NUEVO ORINTE	INMOBILIARIA DHELOS LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	4775	4	35	108,0
N12	VINA DEL MAR	EDIFICIO SOL NORTE	SOC.INMOBILIARIA NUMANCIA LTDA.	1 VIVIENDA	DEPTOS	3770	2	80	95,4
N9	VINA DEL MAR	EDIFICIO VERONA	INMOBILIARIA PETROHUE S.A.	1 VIVIENDA	DEPTOS	5327	12	38	98,0
N5	VINA DEL MAR	EDIFICIO DON ALFREDO	INMOBILIARIA BEZANILLA & CIA LTDA	1 VIVIENDA	DEPTOS	6850	4	40	86,2
N18	VINA DEL MAR	EDIFICIO VERACRUZ	TEPOAL	1 VIVIENDA	DEPTOS	3000	0	36	0,0
N13	VINA DEL MAR	CONDOMINIO PAULONIA	INMOBILIARIA QUINTA PAULONIA S.A.	1 VIVIENDA	DEPTOS	2743	0	48	82,0
N28	VINA DEL MAR	SECCIONAL SIETE HERMANAS	DELTA	1 VIVIENDA SOCIAL	CASAS	900	250	1500	65,0
Z3	ZAPALLAR	COSTA CACHAGUA	INMOBILIARIA EL GOLF DE ZAPALLAR S.A.	2 VIVIENDA	LOTEO	1800	246	150	1250,0
Z4	ZAPALLAR	CANTAGUA CASAS	INMOBILIARIA LAS AGATAS S.A.	2 VIVIENDA	CASAS / LOTES	4655	187	33	1894,0
Z5	ZAPALLAR	PARQUE ZAPALLAR	SIN INFORMACION	2 VIVIENDA	DEPTOS	6000	70	4	150,0
Z2	ZAPALLAR	PINARES DE CACHAGUA	CUMMINGS Y CIA LTDA	2 VIVIENDA	DEPTOS	3800	164	100	106,0
Z1	ZAPALLAR	COSTA CACHAGUA	INMOBILIARIA EL GOLF DE ZAPALLAR S.A.	2 VIVIENDA	DEPTOS	11900	120	45	150,0

**FIGURA Nº 3.6-3 UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNA: PAPUDO**



Punta Conquistadores



Condominio Vistamar Oriente

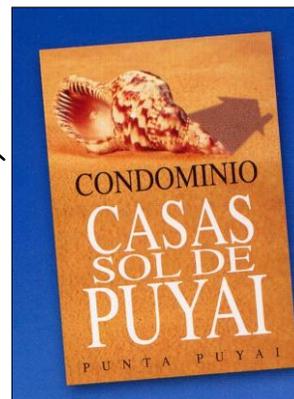
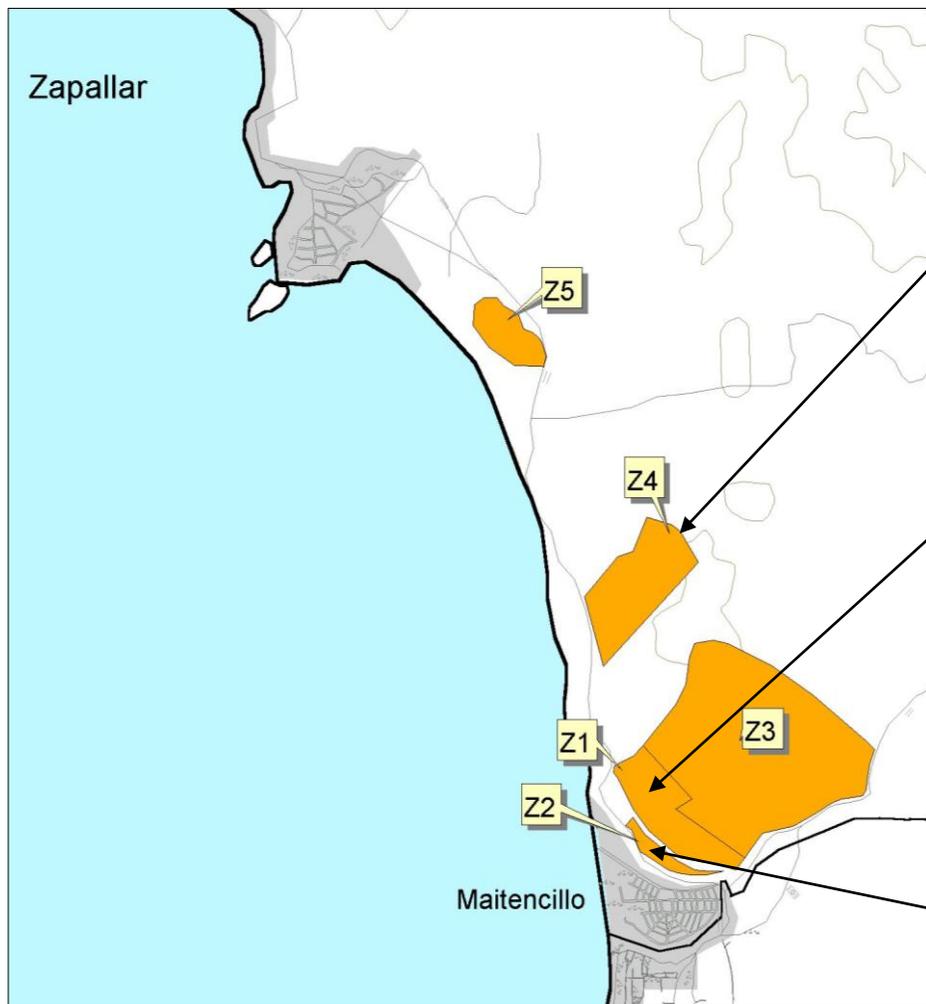
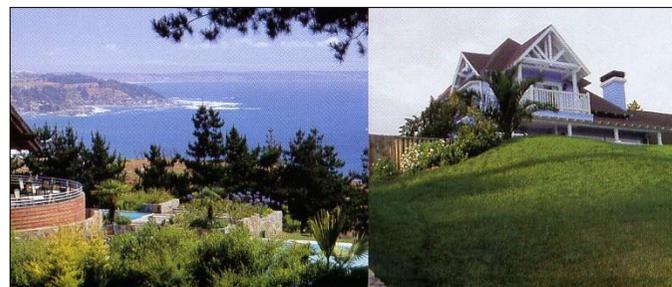


FIGURA N° 3.6-4: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: ZAPALLAR



Cantagua



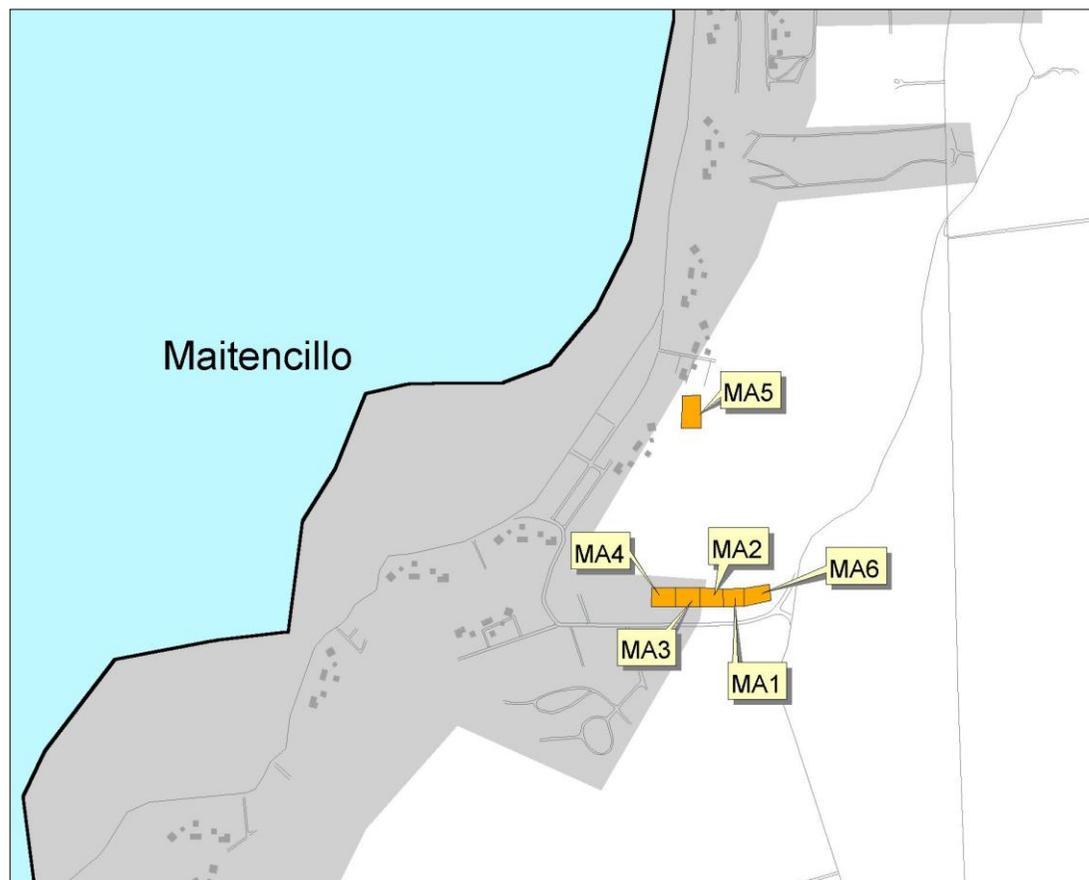
Costa Cachagua



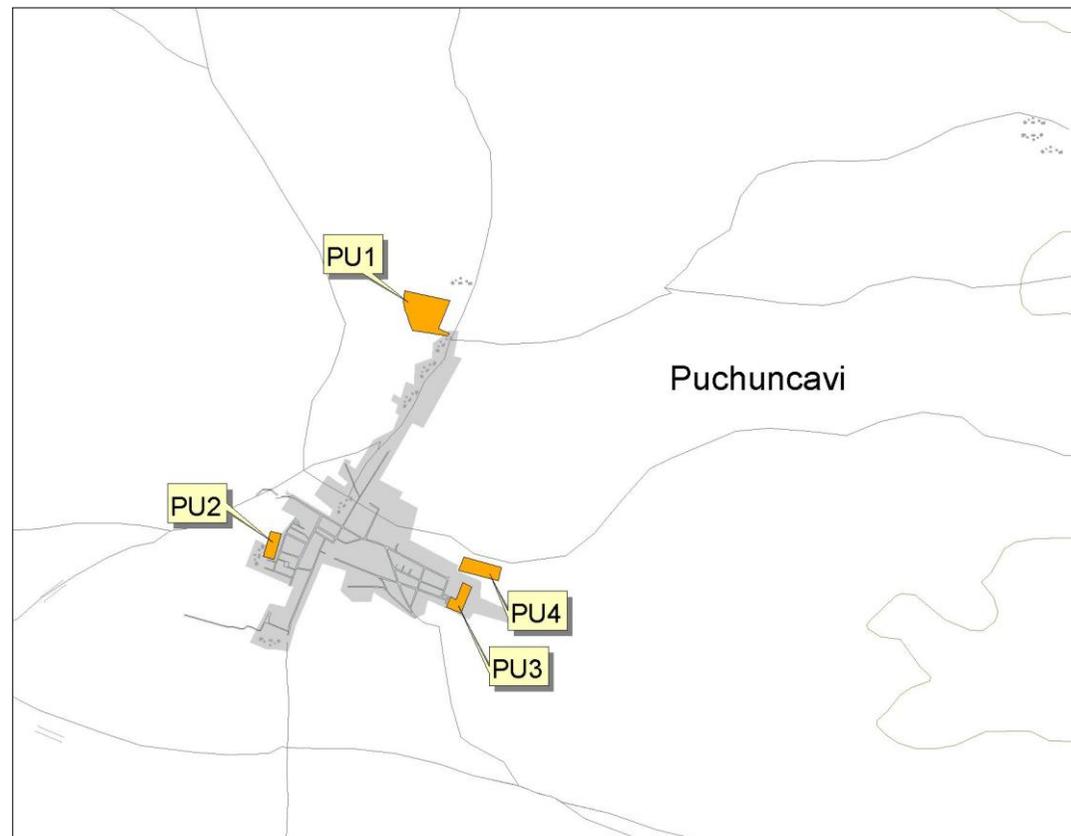
Pinares de Cachagua



**FIGURA N° 3.6-5: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: MAITENCILLO**



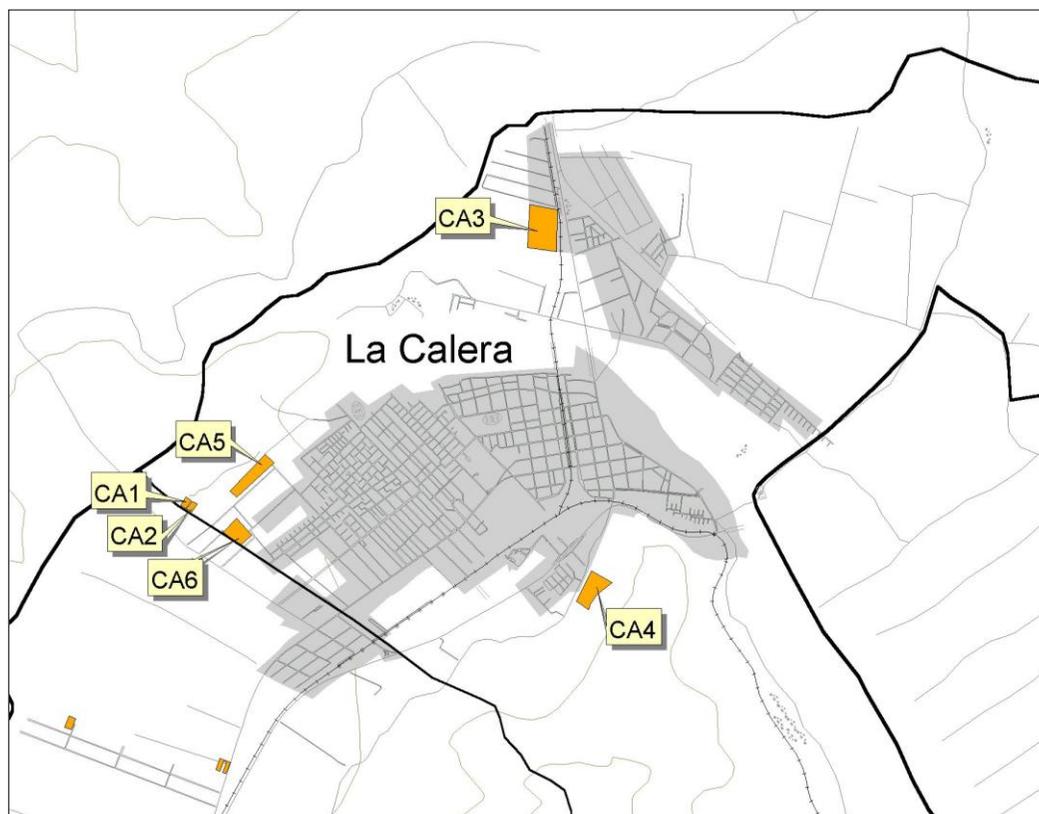
**FIGURA N° 3.6-6: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: PUCHUNCAVÍ**



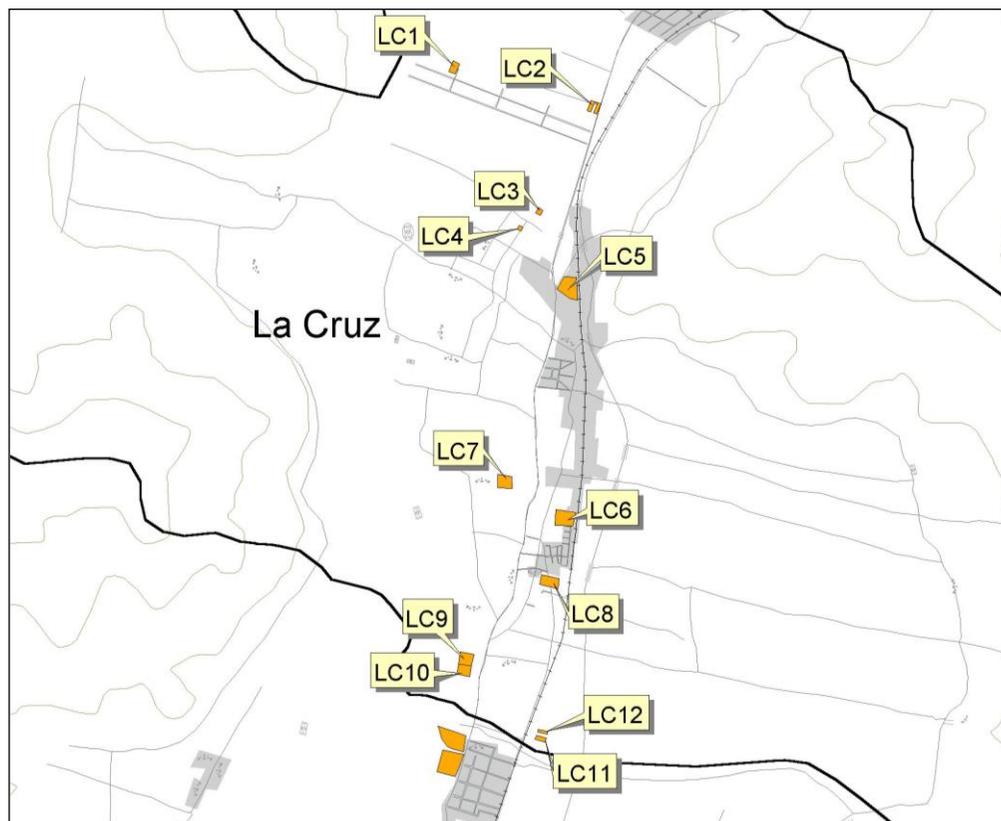
**FIGURA Nº 3.6-7: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: HORCÓN**



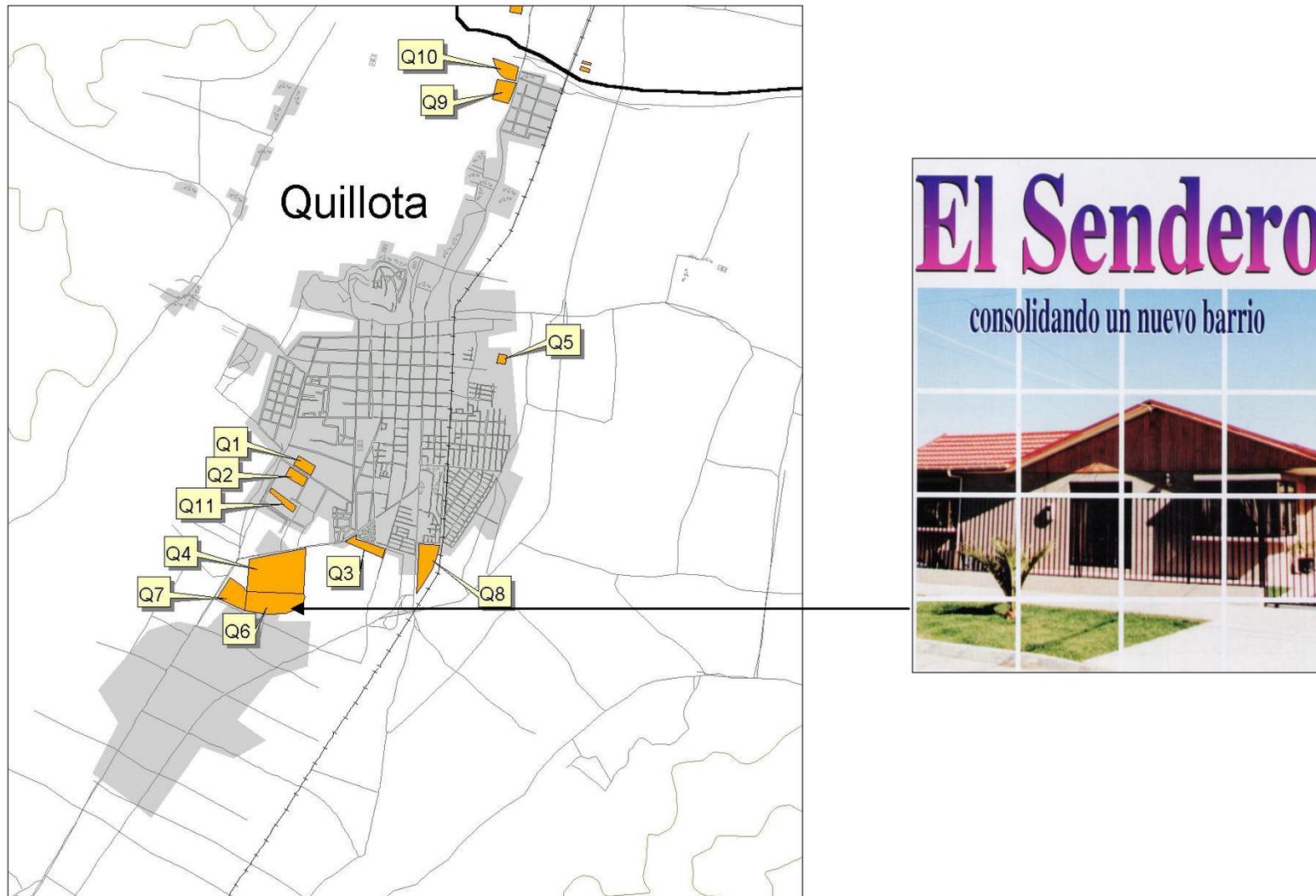
**FIGURA Nº 3.6-8: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: LA CALERA**



**FIGURA N° 3.6-9: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: LA CRUZ**



**FIGURA N° 3.6-10: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: QUILLOTA**



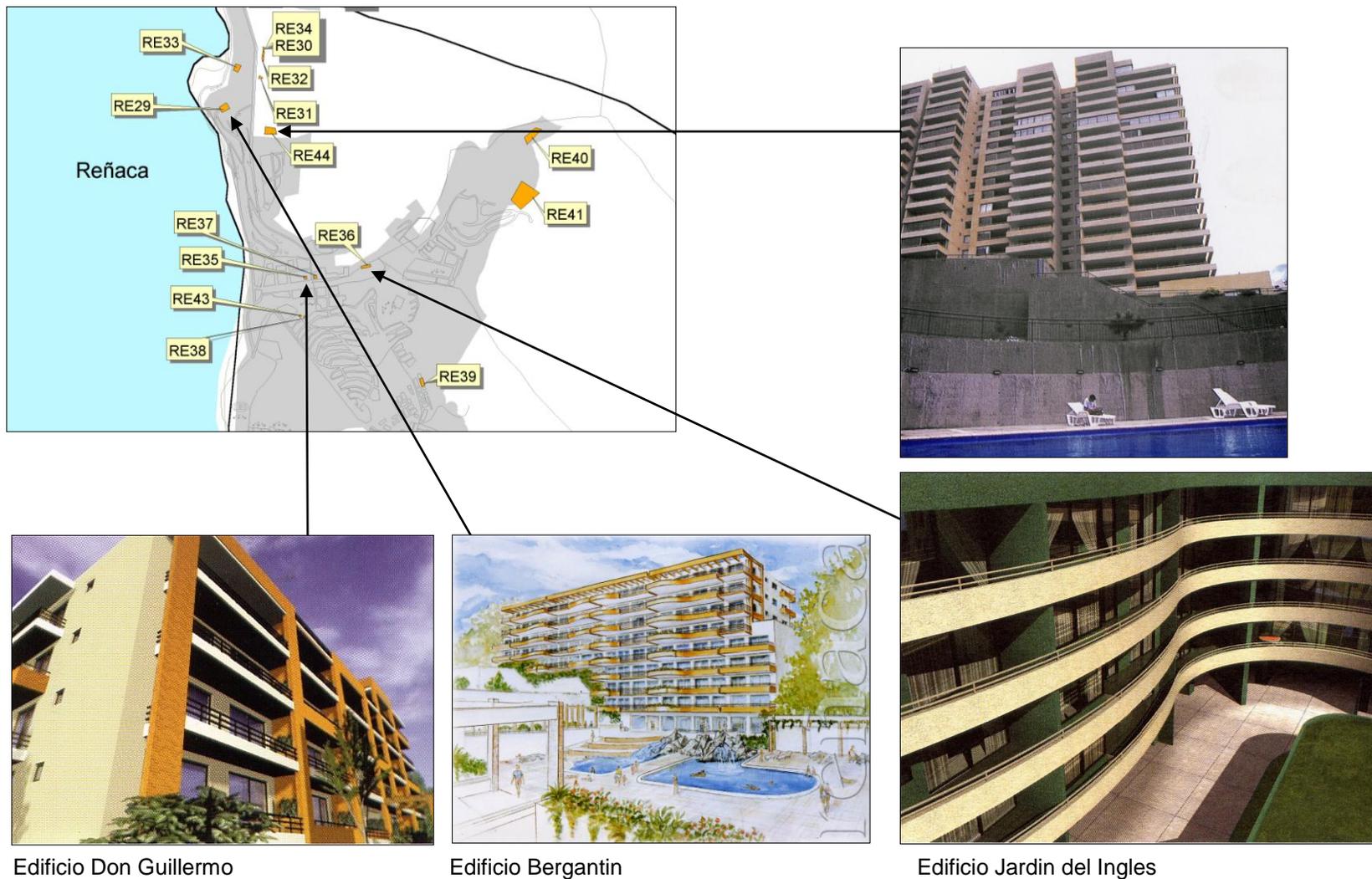
**FIGURA N° 3.6-11: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: CONCÓN**



**FIGURA N° 3.6-12: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: VIÑA DEL MAR**



**FIGURA N° 3.6-13: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: REÑACA**



Edificio Don Guillermo

Edificio Bergantin

Edificio Jardin del Ingles

**FIGURA N° 3.6-14: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: QUILPUÉ**



**FIGURA Nº 3.6-15: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: VILLA ALEMANA**



**FIGURA Nº 3.6-16: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: VALPARAÍSO**

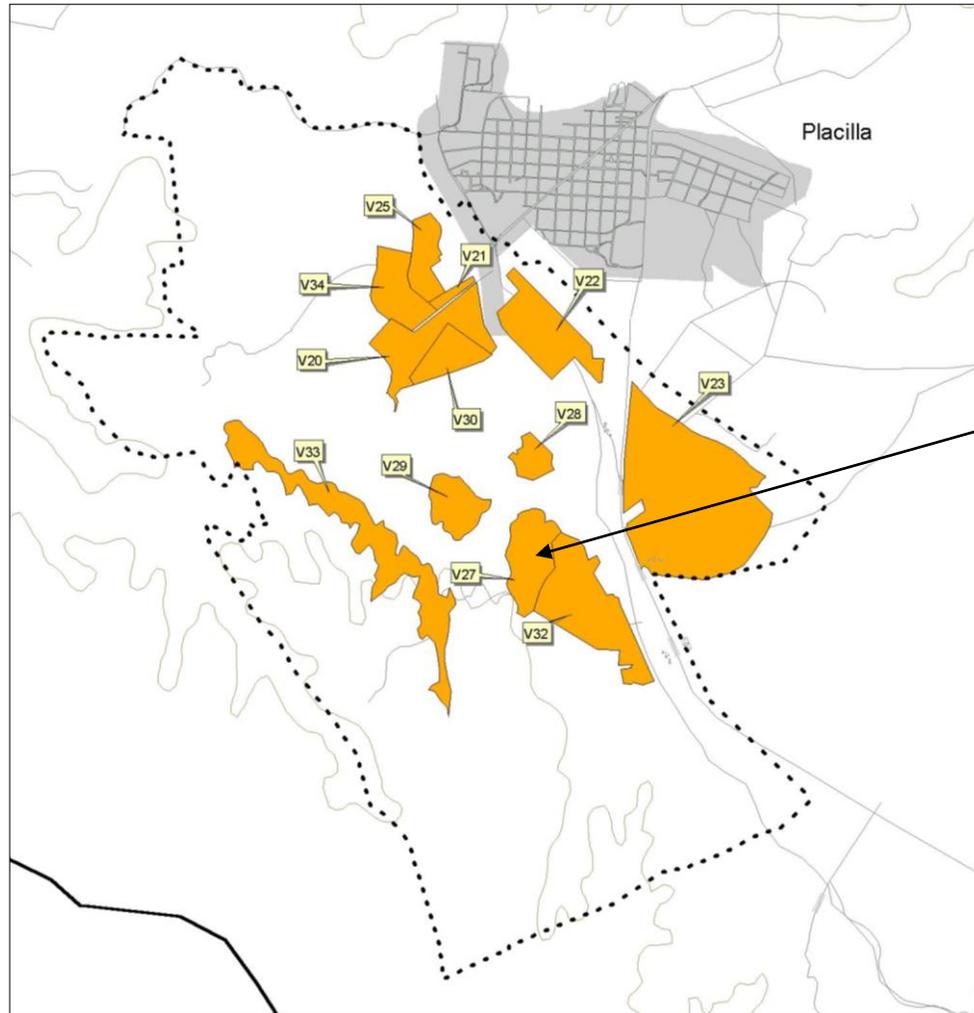


Edificio Bahía Paraíso



Torre Barón

**FIGURA Nº 3.6-17: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: PLACILLA - CURAUMA**



Jardines de Curauma



**FIGURA N° 3.6-18: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: CASABLANCA – QUINTAY**



**FIGURA N° 3.6-19: UBICACIÓN DE PROYECTOS A ESCALA COMUNAL: ALGARROBO**



<b>3</b>	<b>RECOPIACIÓN DE ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>3-1</b>
3.1	CRITERIOS DE ORDENAMIENTO DE INFORMACIÓN .....	3-1
3.2	ANTECEDENTES CARTOGRÁFICOS Y CONSTRUCCIÓN SIG .....	3-1
3.3	DIAGNÓSTICOS URBANOS Y REGIONALES .....	3-9
3.3.1	<i>Area Metropolitana de Valparaíso .....</i>	<i>3-9</i>
3.3.2	<i>Ciudades Intermedias .....</i>	<i>3-13</i>
3.3.3	<i>Sectores Turísticos Frente Costero (mercado segunda vivienda) .....</i>	<i>3-13</i>
3.4	PLANES REGULADORES Y SECCIONALES .....	3-15
3.5	ANTECEDENTES SOCIO-DEMOGRÁFICOS .....	3-17
3.5.1	<i>Censo INE 2002 de Población y Vivienda .....</i>	<i>3-17</i>
3.5.2	<i>Encuesta CASEN .....</i>	<i>3-25</i>
3.5.3	<i>Estudios de Mercado y Segmentación de Stock Residencial .....</i>	<i>3-25</i>
3.5.4	<i>Segmentación Socioeconómica Estraval .....</i>	<i>3-26</i>
3.6	CATASTRO INMOBILIARIO Y ESTUDIO DE INDICADORES DE OFERTA .....	3-28
3.6.1	<i>Metodología de Catastro .....</i>	<i>3-28</i>
3.6.2	<i>Resultados del Catastro .....</i>	<i>3-29</i>