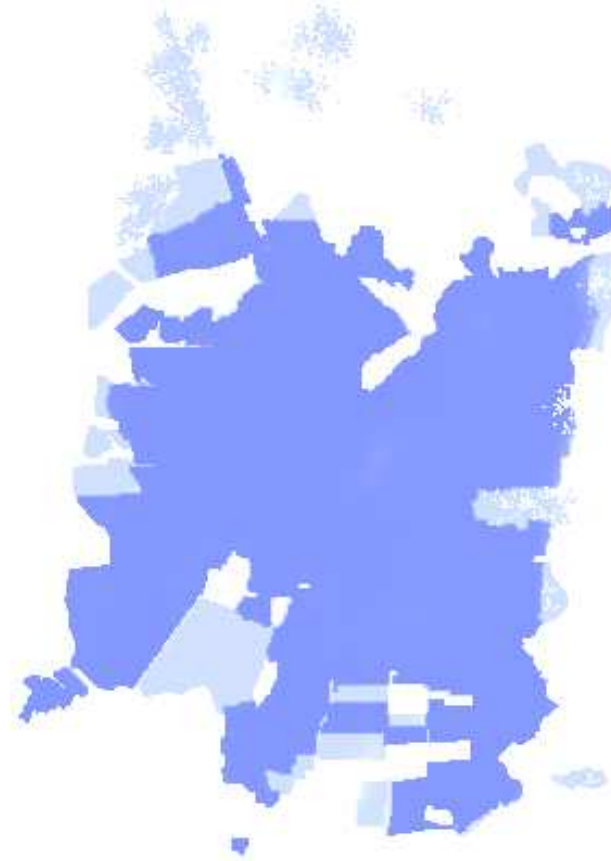
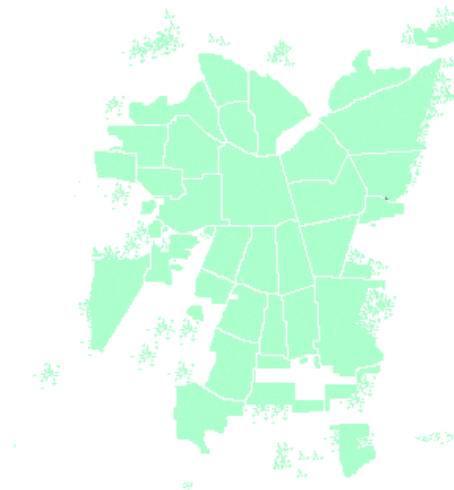


# Evolución Gran Santiago

## Expansión Urbana 1992 – 2002

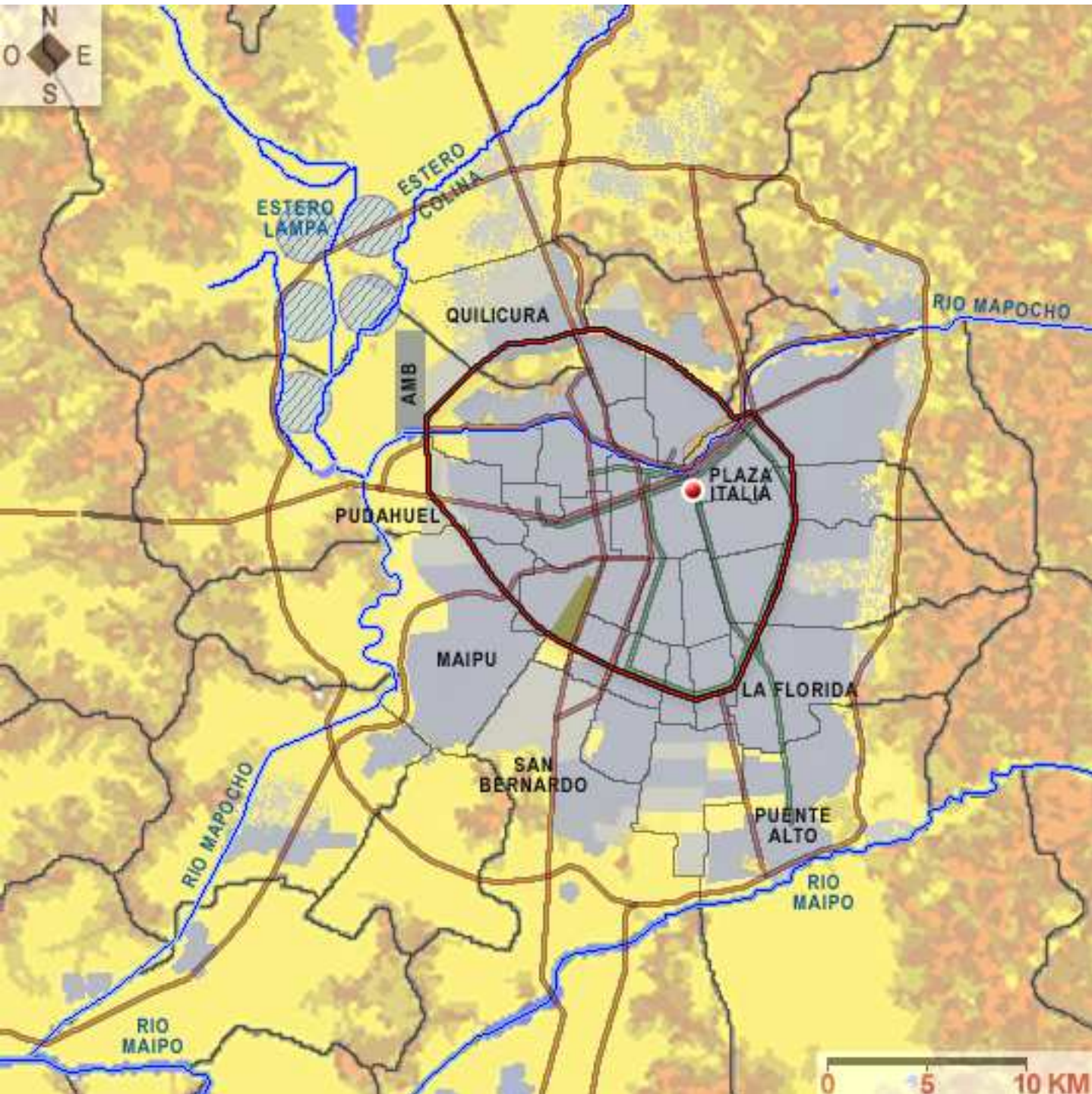
### Población 1982 – 2002



Mayo de 2003

© Departamento de Estudios  
Grupo CB

- El Gran Santiago (GS) tiene actualmente una extensión aproximada de 55 mil hectáreas y alberga a 5,5 millones de habitantes (densidad media de 100 habitantes por hectárea).
- Entre los años 1982 y 2002, se produjo en el Gran Santiago un crecimiento sesgado y socialmente ineficiente hacia el sur, sur-poniente (Maipú) y oriente.
- Si se toma como referencia el año 2012 (10 años), el sólo crecimiento vegetativo de la población generará una demanda de suelo por aproximadamente 11.000 hectáreas en el GS.
- El crecimiento del ingreso per cápita durante los próximos 10 años implicará la necesidad de renovación urbana cercana a 13.000 has. en el Gran Santiago, especialmente en la zona sur. Dicho proceso se origina en la movilidad de la gente desde los estratos D y E hacia los estratos C3 y particularmente C2. Las externalidades asociadas a este masivo proceso pueden significar una utilización transitoria de nuevos suelos, difícil de cuantificar, que se agregarían en este período a la cantidad antes mencionada de 11 mil hectáreas.



**CONTEXTO FISICO  
GRAN SANTIAGO**

**OCUPACION  
URBANA AL AÑO  
2002**

 **ZONA  
INUNDABLE**

**GRADO DE OCUPACION  
DEL SUELO URBANO:**

 **ALTO**

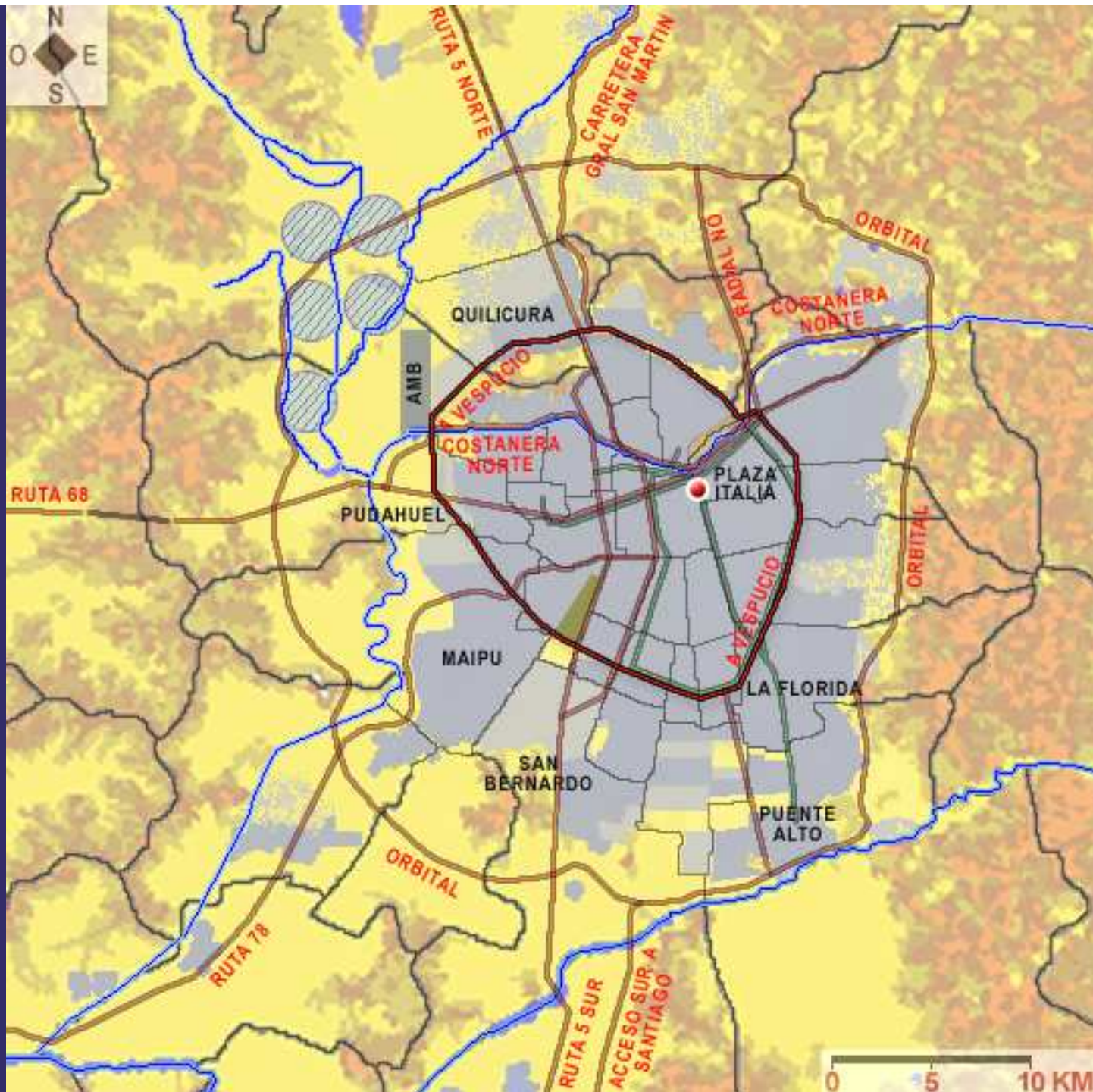
 **MEDIO**

 **DISPERSO**

 **GS AÑO 2002**







**PRINCIPALES EJES DE TRANSPORTE EN AREA URBANA DEL GRAN SANTIAGO AL AÑO 2002**

**INCLUYE EJES ACTUALES, EN CONSTRUCCION Y POR CONCESIONAR**

NOTAS:

1) Orbital y Radial Nororiente corresponden a vías por concesionar.

2) La red del Metro (color verde) incorpora las inversiones proyectadas al año 2005 (sobre líneas 2, 4 y 5).

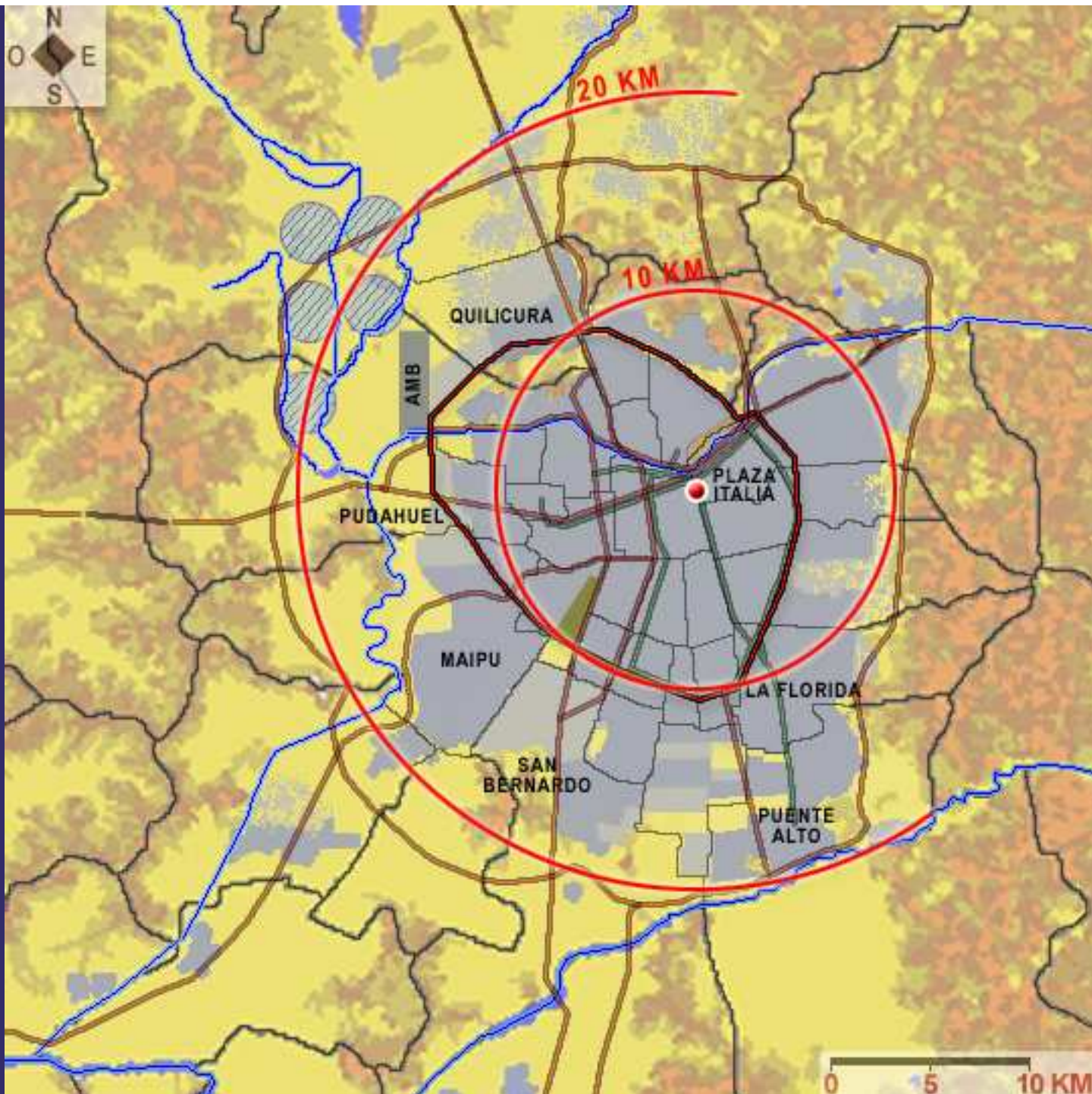
**GRADO DE OCUPACION DEL SUELO URBANO:**

-  ALTO
-  MEDIO
-  DISPERSO

 **GS AÑO 2002**







**CIRCULOS CON  
CENTRO UBICADO  
EN PLAZA ITALIA**

**GRAN SANTIAGO  
AÑO 2002**

**GRADO DE OCUPACION  
DEL SUELO URBANO:**



**ALTO**



**MEDIO**



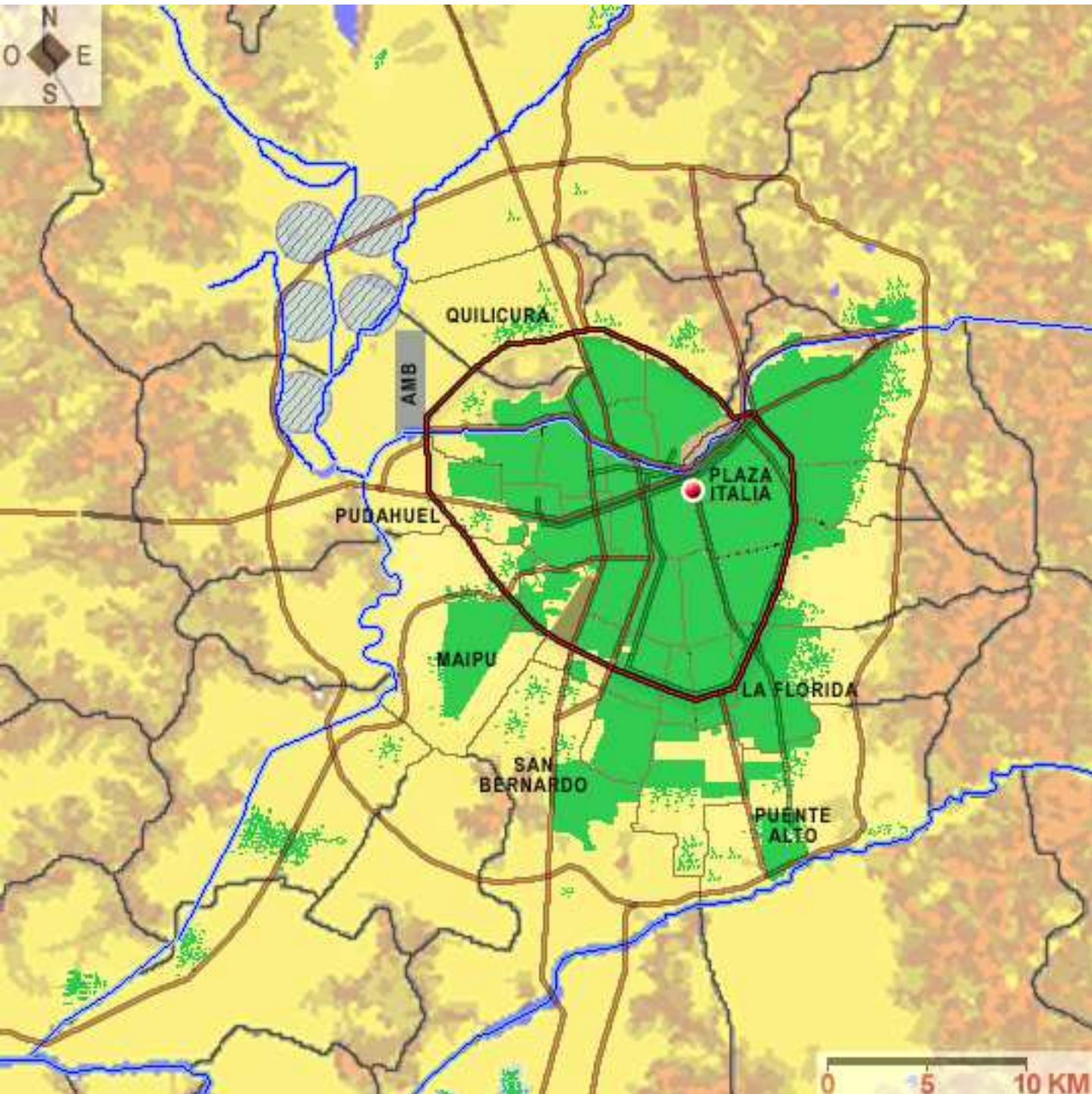
**DISPERSO**



**GS AÑO 2002**







**AREA URBANA DEL GRAN SANTIAGO**

**AÑO 1992**

**GRADO DE OCUPACION DEL SUELO URBANO:**

 **ALTO Y MEDIO**

 **DISPERSO**

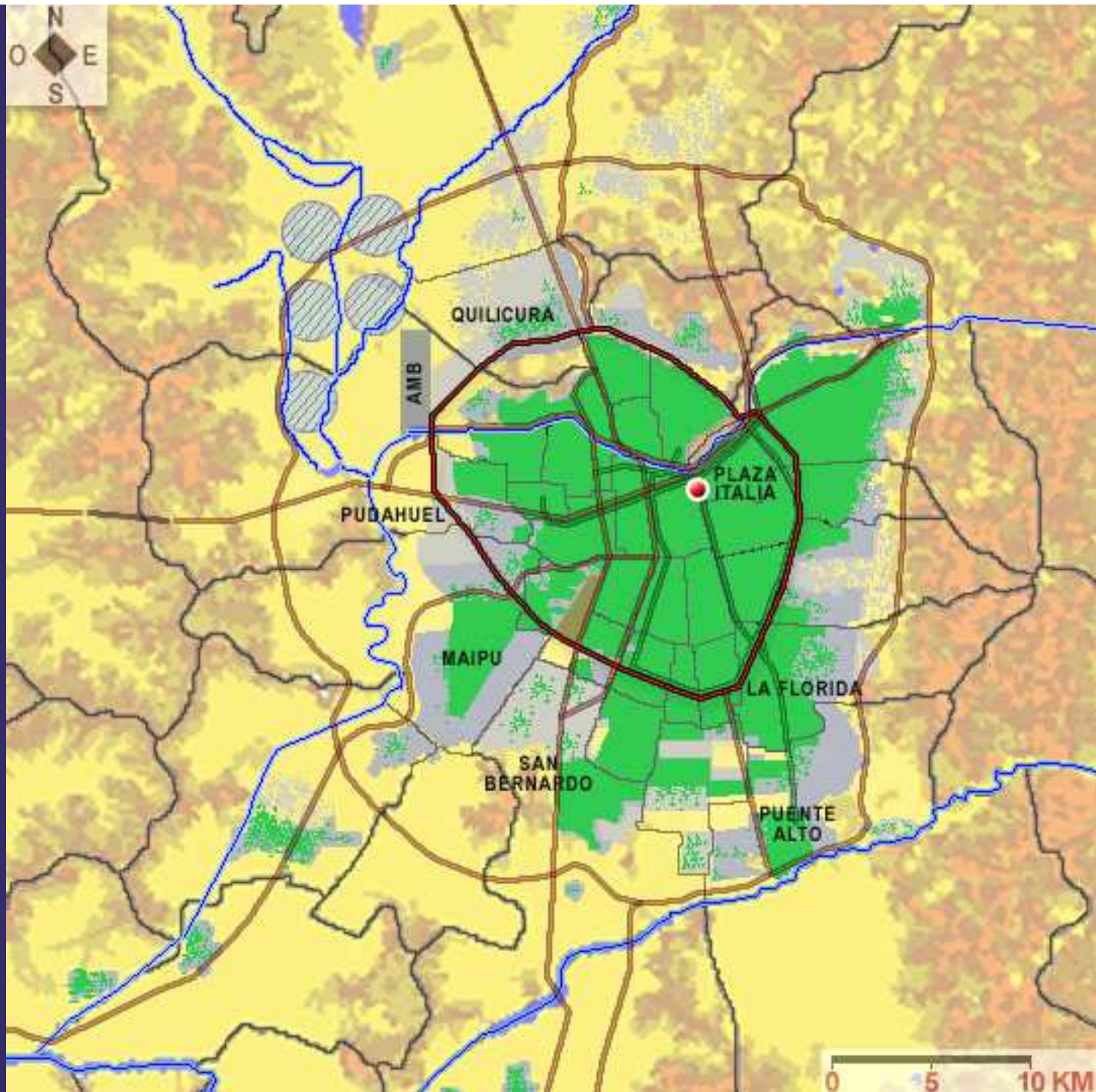
 **GS AÑO 1992**





# EVOLUCION AREA URBANA DEL GRAN SANTIAGO

AÑOS 1992 A 2002



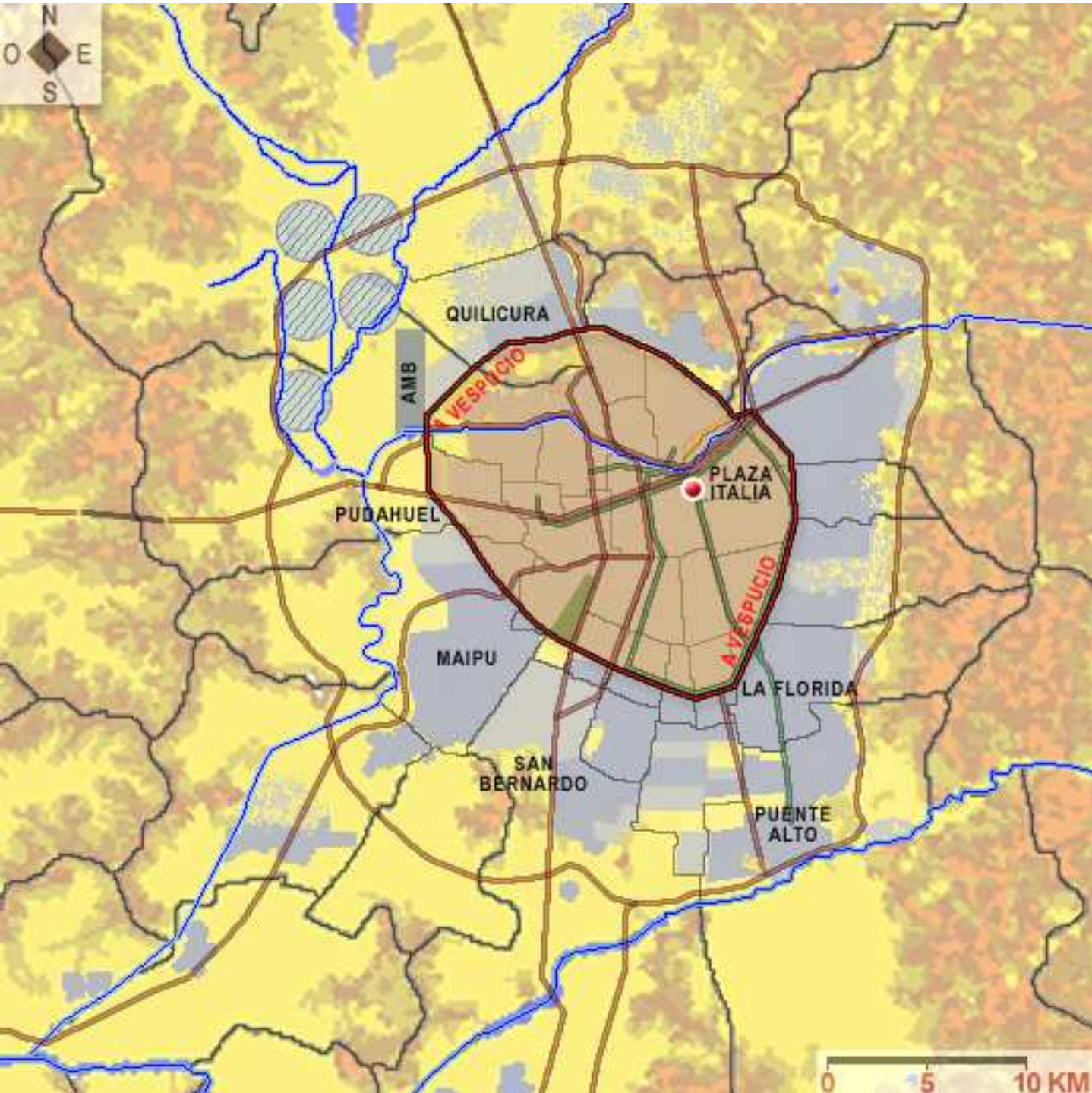
GS AÑO 2002



GS AÑO 1992





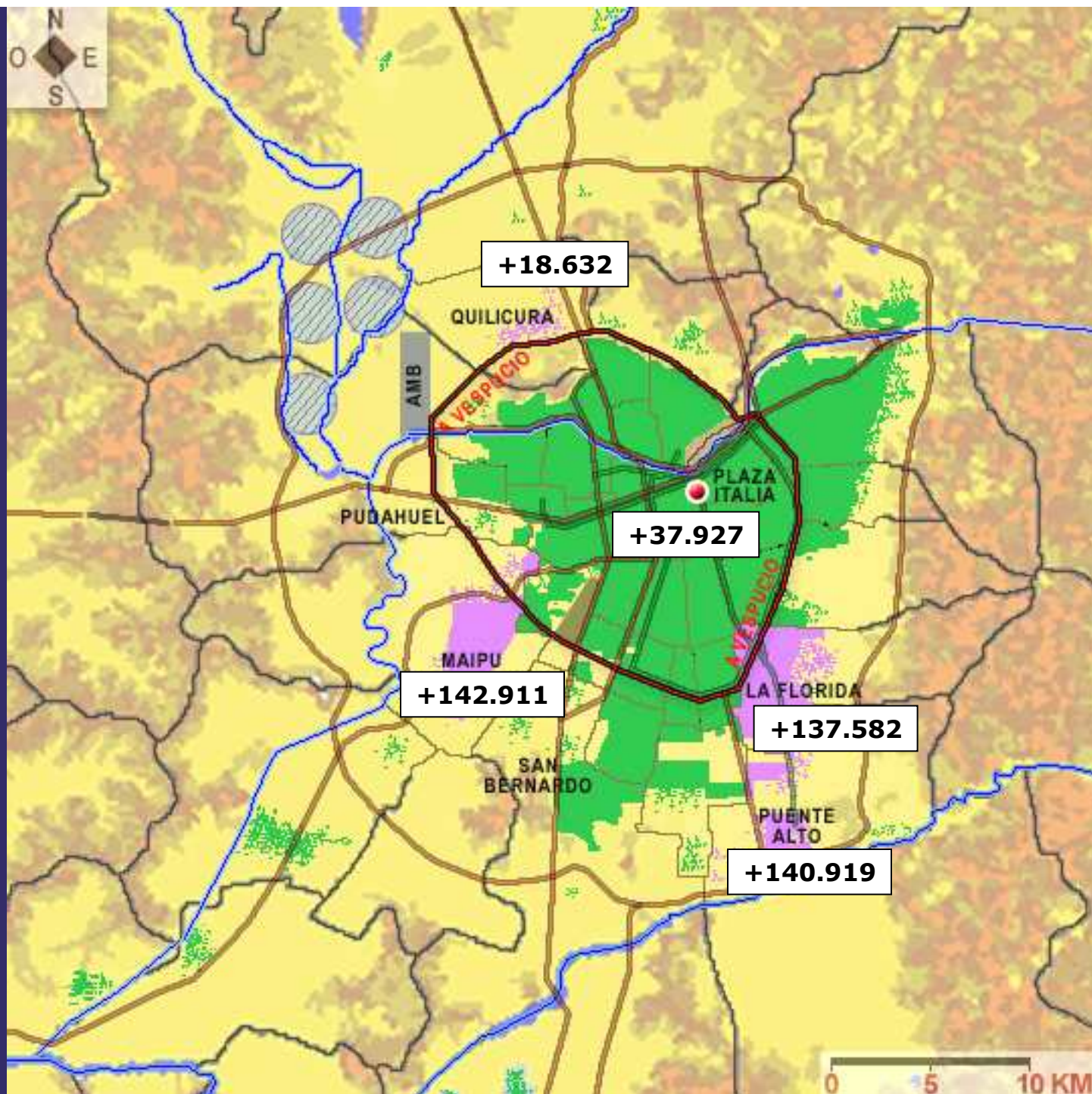


## GRAN SANTIAGO AL AÑO 2002

### OCUPACION URBANA FUERA DEL ANILLO AMERICO VESPUCCIO

Nótese el  
crecimiento sesgado  
del GS fuera de  
dicho perímetro.





**CAMBIOS  
POBLACIONALES  
EN LA DECADA  
1982-1992:  
COMUNAS  
SELECCIONADAS**

**GRAN SANTIAGO:  
+883.668 Habs.**

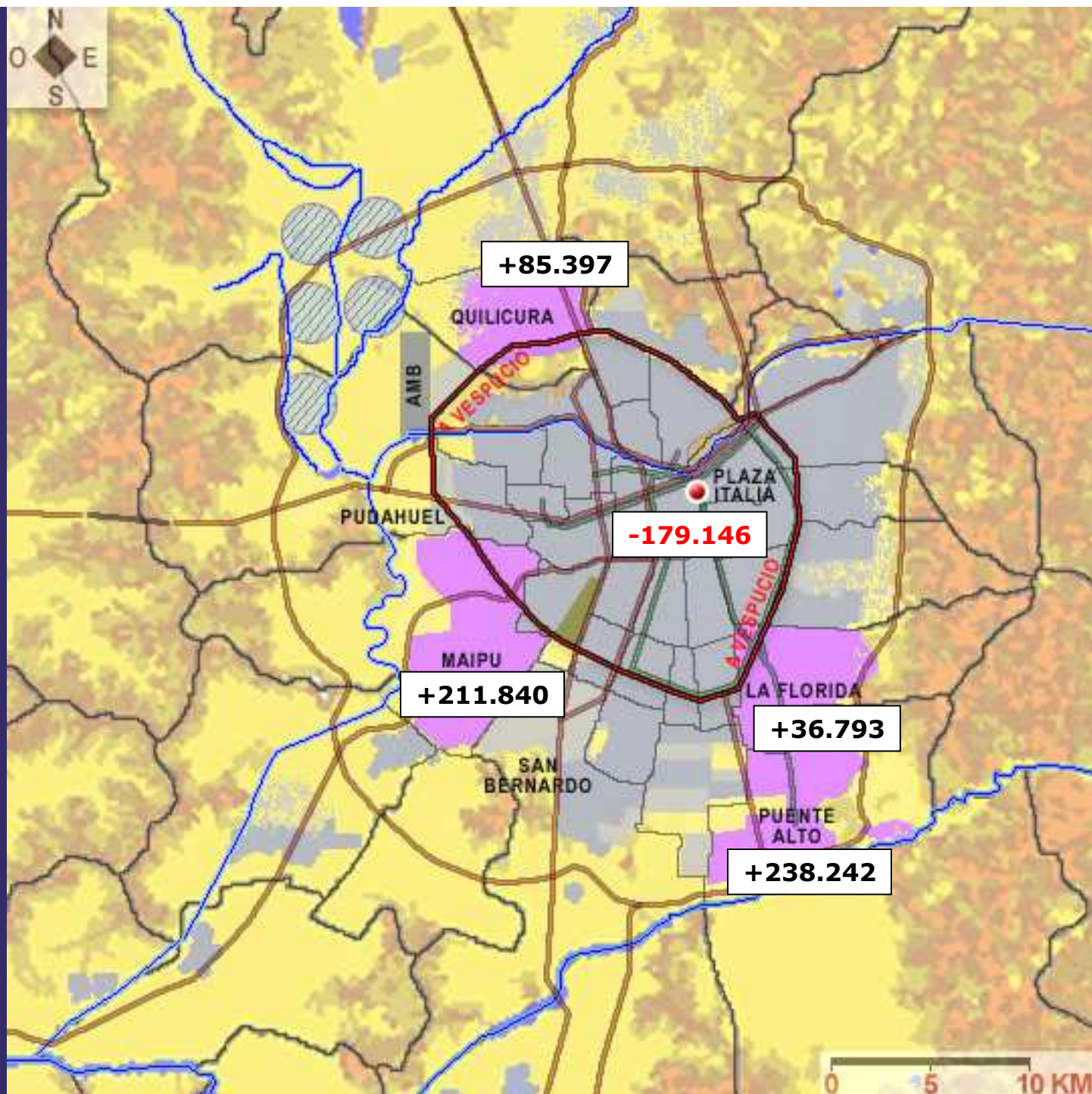
**INTERIOR AMERICO  
VESPUCIO:  
+37.927 Habs.**

**EXTERIOR AMERICO  
VESPUCIO:  
+845.741 Habs.**

[Ver detalle Censo Poblacional](#)







**CAMBIOS  
POBLACIONALES  
EN LA DECADA  
1992-2002:  
COMUNAS  
SELECCIONADAS**

**GRAN SANTIAGO:  
+687.924 Habs.**

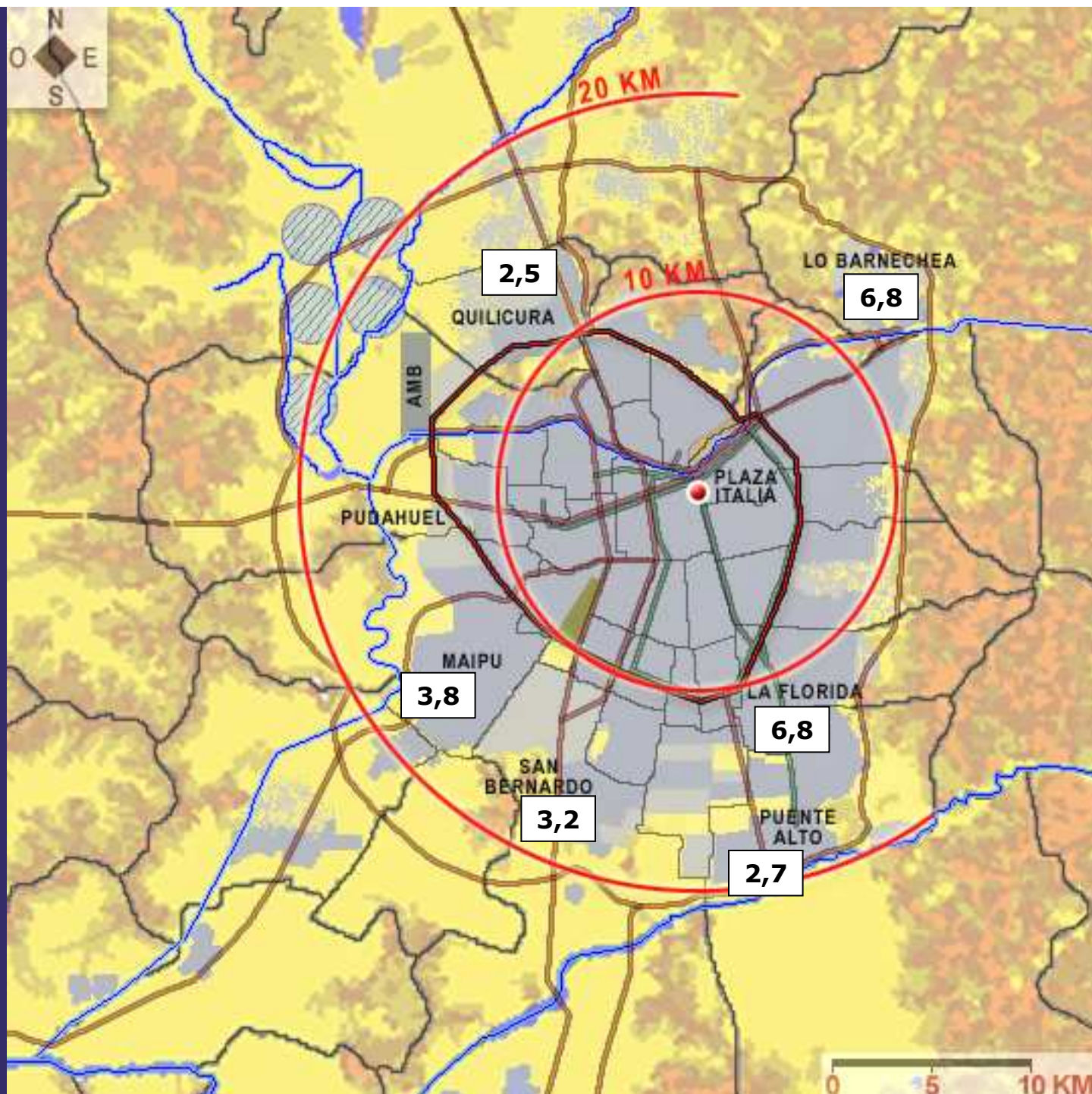
**INTERIOR AMERICO  
VESPUCIO:  
-179.146 Habs.**

**EXTERIOR AMERICO  
VESPUCIO:  
+867.070 Habs.**

[Ver detalle Censo Poblacional](#)







## PRECIOS DEL SUELO URBANO DE ALGUNAS COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO

CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO 2002

(UF/m<sup>2</sup>)

Estos precios, que son un promedio ponderado -por tamaño- de ofertas de suelo, pueden incluir terrenos con distintos grados de urbanización.

La comuna de Providencia presenta el precio promedio más alto: 21,1 UF/m<sup>2</sup>.

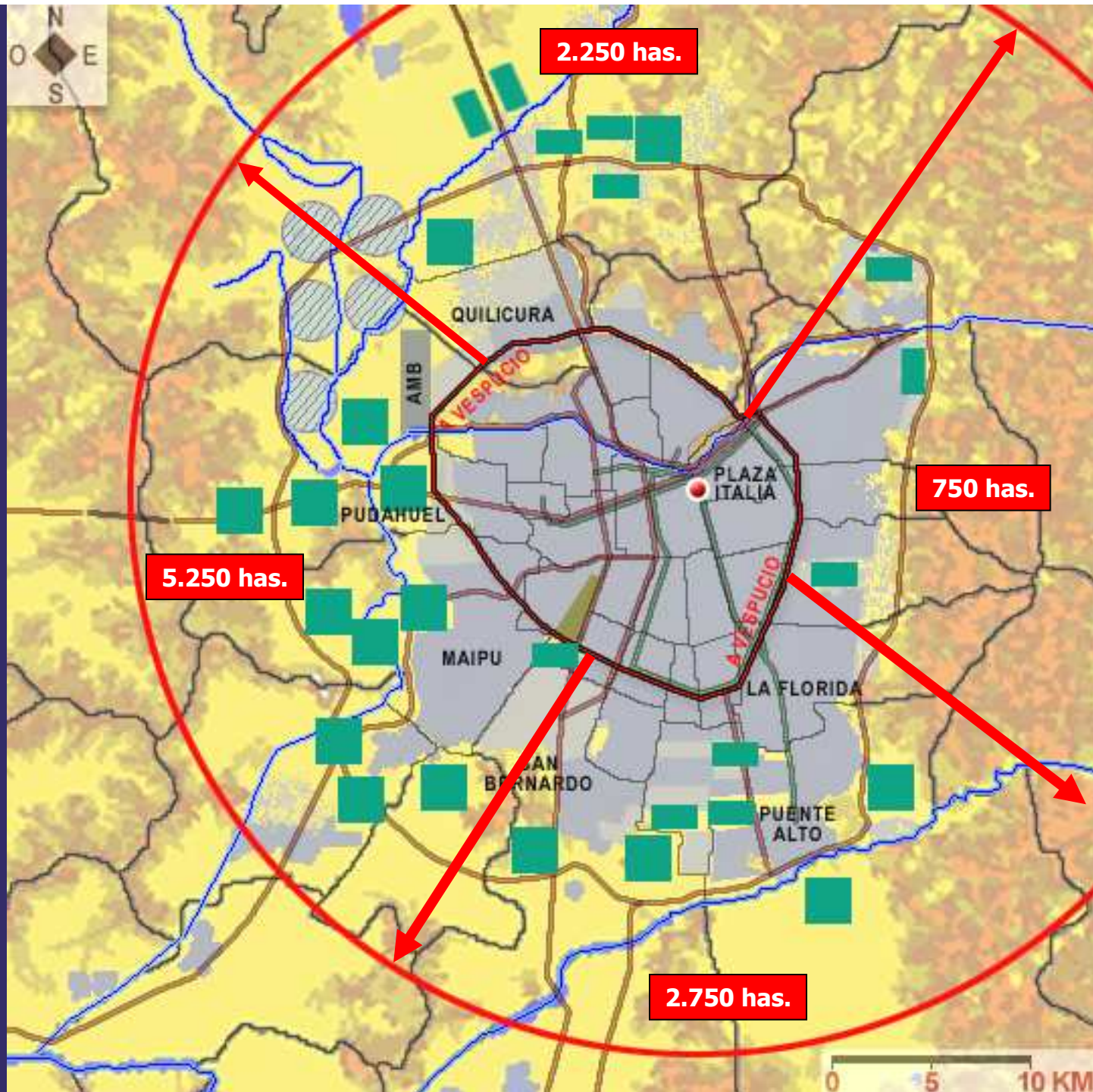
El centro de los anillos de 10 y 20 Kms. está en la Plaza Italia.

[Ver detalle Precios Urbanos](#)

Fuente: Boletín trimestral "Mercado del Suelo Urbano", Área Metropolitana de Santiago.  
Pablo Trivelli y Cía.







**PROYECCION DE EXPANSION URBANA DEL GRAN SANTIAGO PARA EL PERIODO 2002 - 2012:**

**11.000 has. en 10 años, distribuidas en 4 áreas.**

Proyección de expansión urbana considera los suelos más eficientes desde el punto de vista de los ejes de transporte, la cercanía al centro de Santiago y los accidentes geográficos.



**FUENTES:**

- 1) Fotografías aéreas digitalizadas (año 2001) de la Región Metropolitana, propiedad del Sistema Nacional de Información Ambiental (Convenio CONAF-CONAMA). Mayores antecedentes en [www.sinia.cl](http://www.sinia.cl)
- 2) Planos del Gran Santiago publicados en las Páginas Amarillas de Publiguías, años 1992-1993 y 2002-2003.
- 3) Información disponible del Ministerio de Obras Públicas y del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto a la red de transporte del Gran Santiago.
- 4) Censos poblacionales de los años 1982, 1992 y 2002 del Instituto Nacional de Estadísticas.
- 5) Comentarios Macro Económicos de CB Capitales S.A. ([www.cb.cl](http://www.cb.cl)): VER ANEXOS.
- 6) Boletín trimestral "Mercado del Suelo Urbano", Área Metropolitana de Santiago, IV Trimestre 2002. Pablo Trivelli y Cía.



**ANEXOS:**

- 1) Evolución de Población en la Región Metropolitana
- 2) Comunas dentro del anillo Américo Vespucio
- 3) Comunas entre Américo Vespucio y Orbital
- 4) Comunas fuera del anillo Orbital
- 5) Precio Promedio Suelo Urbano Gran Santiago
- 6) Comentarios Macro Económicos Departamento de Estudios CB:
  - [Libertad de ubicación y movimiento: principios básicos para un desarrollo urbano eficiente \(abr-03\)](#)
  - [Encuesta Origen-Destino: lo que la gente quiere \(sep-02\)](#)
  - [¿Cuánto valen las ciudades? \(dic-02\)](#)
  - [Economía urbana: conceptos básicos \(jul-02\)](#)
  - [Planificación urbana y propiedad privada \(oct-01\)](#)
  - [Impacto del crecimiento sobre la demanda por estratos socioeconómicos \(sep-01\)](#)



## Anexo 1: Evolución de Población en la Región Metropolitana

Áreas comunales Región Metropolitana	Superficie (hectáreas)	Población			Crecimiento Población		
		1982	1992	2002	82 - 92	92 - 02	82 - 02
<b>A: Dentro Vespucio</b>	25.310	2.494.745	2.532.672	2.353.526	37.927	<b>-179.146</b>	-141.219
<b>B: Vespucio - Orbital</b>	281.520	1.464.842	2.310.583	3.177.653	845.741	<b>867.070</b>	1.712.811
<b>C: Fuera Orbital</b>	1.233.490	335.351	414.682	530.006	79.331	<b>115.324</b>	194.655
<b>Total RM</b>	<b>1.540.320</b>	<b>4.294.938</b>	<b>5.257.937</b>	<b>6.061.185</b>	<b>962.999</b>	<b>803.248</b>	<b>1.766.247</b>

Notas:

1) Gran Santiago contempla todas las comunas al interior de Américo Vespucio, así como aquellas entre dicho anillo y la futura Orbital de Santiago.

2) Las comunas de Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, La Reina, Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Bernardo, Maipú, Pudahuel, Renca, Quilicura, Huechuraba, Recoleta, Lampa y Colina incluyen cerros en su superficie.

[Ver detalle A](#)

[Ver detalle B](#)

[Ver detalle C](#)

[Volver a 1982-1992](#)

[Volver a 1992-2002](#)



## Anexo 2: Comunas dentro del anillo Américo Vespucio

Comuna	Superficie (hectáreas)	Población			Crecimiento Población		
		1982	1992	2002	82 - 92	92 - 02	82 - 02
Providencia	2.100	114.770	111.182	120.874	-3.588	9.692	6.104
Renca	1.110	94.229	128.972	133.518	34.743	4.546	39.289
Cerrillos	1.070	64.922	72.649	71.906	7.727	-743	6.984
La Granja	1.410	114.757	133.285	132.520	18.528	-765	17.763
San Miguel	740	88.152	82.869	78.872	-5.283	-3.997	-9.280
San Ramón	1.000	97.804	100.817	94.906	3.013	-5.911	-2.898
Lo Prado	1.010	104.063	110.933	104.316	6.870	-6.617	253
Lo Espejo	720	120.736	120.075	112.800	-661	-7.275	-7.936
Cerro Navia	670	138.876	155.735	148.312	16.859	-7.423	9.436
Macul	1.290	115.450	120.708	112.535	5.258	-8.173	-2.915
Nuñoa	1.690	169.196	172.575	163.511	3.379	-9.064	-5.685
La Cisterna	970	95.944	94.712	85.118	-1.232	-9.594	-10.826
Estación Central	1.440	142.770	140.896	130.394	-1.874	-10.502	-12.376
Independencia	1.240	87.355	77.794	65.479	-9.561	-12.315	-21.876
Quinta Normal	1.620	128.675	116.349	104.012	-12.326	-12.337	-24.663
Pedro Aguirre Cerda	2.420	146.341	130.441	114.560	-15.900	-15.881	-31.781
San Joaquín	970	124.537	114.017	97.625	-10.520	-16.392	-26.912
Recoleta	950	162.650	164.767	148.220	2.117	-16.547	-14.430
Conchalí	650	157.188	152.919	133.256	-4.269	-19.663	-23.932
Santiago	2.240	226.330	230.977	200.792	4.647	-30.185	-25.538
<b>Total dentro Vespucio</b>	<b>25.310</b>	<b>2.494.745</b>	<b>2.532.672</b>	<b>2.353.526</b>	<b>37.927</b>	<b>-179.146</b>	<b>-141.219</b>

Nota:

Las comunas de Renca y Recoleta incluyen cerros en su superficie.

### Anexo 3: Comunas entre Américo Vespucio y Orbital

Comuna	Superficie (hectáreas)	Población			Crecimiento Población		
		1982	1992	2002	82 - 92	92 - 02	82 - 02
<b>Puente Alto</b>	<b>7.330</b>	<b>113.754</b>	<b>254.673</b>	<b>492.915</b>	<b>140.919</b>	<b>238.242</b>	<b>379.161</b>
<b>Maipú</b>	<b>1.410</b>	<b>113.639</b>	<b>256.550</b>	<b>468.390</b>	<b>142.911</b>	<b>211.840</b>	<b>354.751</b>
<b>Quilicura</b>	<b>4.480</b>	<b>22.489</b>	<b>41.121</b>	<b>126.518</b>	<b>18.632</b>	<b>85.397</b>	<b>104.029</b>
Pudahuel	18.870	97.423	137.940	195.653	40.517	57.713	98.230
San Bernardo	7.080	129.451	190.857	246.762	61.406	55.905	117.311
Las Condes	3.060	167.199	208.063	249.893	40.864	41.830	82.694
<b>La Florida</b>	<b>2.340</b>	<b>191.299</b>	<b>328.881</b>	<b>365.674</b>	<b>137.582</b>	<b>36.793</b>	<b>174.375</b>
Peñalolén	45.190	137.224	179.781	216.060	42.557	36.279	78.836
Lo Barnechea	9.940	24.404	50.062	74.749	25.658	24.687	50.345
La Pintana	102.370	73.730	169.640	190.085	95.910	20.445	116.355
Lampa	13.300	17.805	25.033	40.228	7.228	15.195	22.423
Huechuraba	8.080	55.859	61.784	74.070	5.925	12.286	18.211
Padre Hurtado	5.420	--	29.372	38.768	--	9.396	--
Calera de Tango	19.740	8.941	11.843	18.235	2.902	6.392	9.294
Isla de Maipo	8.820	17.262	20.344	25.798	3.082	5.454	8.536
La Reina	5.750	79.631	92.410	96.762	12.779	4.352	17.131
El Bosque	15.510	143.416	172.854	175.594	29.438	2.740	32.178
Vitacura	2.830	71.316	79.375	81.499	8.059	2.124	10.183
<b>Total Vespucio - Orbital</b>	<b>281.520</b>	<b>1.464.842</b>	<b>2.310.583</b>	<b>3.177.653</b>	<b>845.741</b>	<b>867.070</b>	<b>1.712.811</b>

Notas:

- 1) Padre Hurtado se creó el año 1996. Antes de ese año era parte de Peñaflores.
- 2) Las comunas de Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, La Reina, Peñalolén, La Florida, Puente Alto, San Bernardo, Maipú, Pudahuel, Quilicura, Huechuraba y Lampa incluyen cerros en su superficie.



### Anexo 4: Comunas fuera del anillo Orbital

Comuna	Superficie (hectáreas)	Población			Crecimiento Población		
		1982	1992	2002	82 - 92	92 - 02	82 - 02
Colina	84.520	28.428	52.769	77.815	24.341	25.046	49.387
Peñaflor	21.410	62.141	50.148	66.619	-11.993	16.471	4.478
Talagante	97.120	32.071	44.908	59.805	12.837	14.897	27.734
Melipilla	69.320	64.360	80.255	94.540	15.895	14.285	30.180
Paine	11.810	27.896	37.529	50.028	9.633	12.499	22.132
Buin	39.500	41.001	52.792	63.419	11.791	10.627	22.418
Curacaví	134.480	14.325	19.053	24.298	4.728	5.245	9.973
Pirque	67.800	8.677	11.368	16.565	2.691	5.197	7.888
El Monte	6.920	18.650	21.882	26.459	3.232	4.577	7.809
Tiltil	44.530	10.400	12.838	14.755	2.438	1.917	4.355
San José de Maipo	499.480	10.307	11.646	13.376	1.339	1.730	3.069
María Pinto	78.750	7.331	8.735	10.343	1.404	1.608	3.012
San Pedro	12.550	6.398	6.746	7.549	348	803	1.151
Alhué	65.300	3.366	4.013	4.435	647	422	1.069
<b>Total fuera Orbital</b>	<b>1.233.490</b>	<b>335.351</b>	<b>414.682</b>	<b>530.006</b>	<b>79.331</b>	<b>115.324</b>	<b>194.655</b>

Nota:

La comuna de Colina incluye cerros en su superficie.

## Anexo 5: Precio Promedio Suelo Urbano Gran Santiago

Comuna	Precio promedio (UF/m <sup>2</sup> )
Cerrillos	3,6
Cerro Navia	-
Conchalí	3,4
El Bosque	4,2
Estación Central	14,7
Huechuraba	4,1
Independencia	8
La Cisterna	2,9
<b>La Florida</b>	<b>6,8</b>
La Granja	-
La Pintana	1,2
La Reina	4,8
Las Condes	19,9
<b>Lo Barnechea</b>	<b>6,8</b>
Lo Espejo	2,1
Lo Prado	2
Macul	5,9
<b>Maipú</b>	<b>3,8</b>
Nuñoa	11,2
Pedro Aguirre Cerda	-
Peñalolén	2,3
<b>Providencia</b>	<b>21,1</b>
Pudahuel	2,3
<b>Puente Alto</b>	<b>2,7</b>
<b>Quilicura</b>	<b>2,5</b>
Quinta Normal	3,6
Recoleta	5,8
Renca	1,9
<b>San Bernardo</b>	<b>3,2</b>
San Joaquín	5,2
San Miguel	6,8
San Ramón	-
Santiago	10,8
Vitacura	14,7

Nota:

Suelo urbano ofrecido según comuna: precio promedio Cuarto Trimestre de 2002.

Fuente:

Informe Trimestral "Mercado del Suelo Urbano, Area Metropolitana de Santiago. Boletín N° 82, Cuarto Trimestre 2002" de Pablo Trivelli y Cía.