

# COMENTARIO ECONOMICO

## EDIFICACION COMERCIAL EN EL GRAN SANTIAGO

El comercio definido como la actividad intermediaria entre consumidor final y productor, permite la distribución a la población de los bienes y servicios necesarios para cubrir sus necesidades. La ampliación del comercio puede interpretarse entonces, como el déficit en ciertas áreas geográficas de una adecuada infraestructura de distribución ya sea por crecimiento de la población y/o aumento en la demanda al registrarse un mayor poder adquisitivo.

Los terrenos dedicados a esta actividad llevan implícito una rentabilidad comercial por lo que su valor aumenta a nivel de mercado. Este valor depende del mercado potencial al cual se puede acceder, las ubicaciones y principales vías de acceso.

Conforme a lo expresado en los párrafos anteriores, es explicable el alto volumen de concentración de los permisos de edificación comercial en sólo 3 comunas del área metropolitana. Las Condes, Providencia y Santiago. Sin duda que estas comunas reúnen las condiciones para que el negocio comercial sea atractivo. En conjunto reúnen a una población de 430.000 habitantes y altos niveles de ingreso. Por otra parte, la buena calidad del comercio presenta fuerte atractivo comercial para el resto de los habitantes de la Región Metropolitana y de Regiones cercanas inclusive.

El siguiente cuadro presenta la información de los permisos de edificación con fines comerciales otorgados por las Municipalidades de Santiago, Providencia, Las Condes, La Florida y Maipú, desde Enero de 1988 a Julio de 1992, estas dos últimas se incorporaron debido a que corresponden a comunas de destacable desarrollo en los últimos años. Se incorporó además, el total de permisos comerciales otorgados en el Gran Santiago.

**PERMISOS PARA EDIFICACION COMERCIAL**  
(En Metros Cuadrados)

COMUNAS	1988	1989	1990	1991	1992 (Ene-Jul)
SANTIAGO	33.456,9	26.672,8	22.730,4	11.874,5	10.398,3
PROVIDENCIA	5.321,8	3.830,3	9.298,1	41.738,2	454,4
LAS CONDES	15.538,0	1.157,9	5.193,6	9.342,5	3.757,3
LA FLORIDA	2.417,8	3.944,7	1.852,7	7.935,4	1.852,7
MAIPU	3.767,5	1.702,6	465,7	12.779,0	1.232,4
TOTAL COMUNAS	60.501,4	37.308,2	39.540,5	83.669,5	17.695,0
TOT.GRAN STGO.	84.335,0	46.778,1	78.098,7	85.329,8	28.074,0

Fuente: Depto.Estudios Económicos C.CH.C.

El análisis de estas cifras revela que Santiago es la comuna con la mayor participación en los permisos de edificación comercial, con un 35,3% como promedio, seguido de Providencia y Las Condes con un 15,4% y 10,4% respectivamente, durante el período señalado.

Otras comunas de importante crecimiento en el último tiempo, como La Florida y Maipú acumulan en conjunto sobre el 10% del total otorgado para igual lapso de tiempo.

La agregación de estas cinco comunas muestran un peak de participación en 1991, con 83,665.9 m<sup>2</sup> autorizados lo que significó un 98% del total otorgado en permisos de edificación comercial en el Gran Santiago.

Durante 1990, las comunas señaladas representaron sólo el 50.6% de los permisos comerciales en obras nuevas. En ese año la comuna de San Miguel, no incluida, excepcionalmente otorgó un 14.9% de los permisos en el Gran Santiago, cifra que baja considerablemente en dicha comuna, el resto de los períodos tomados en cuenta.

Respecto de la Edificación Total en Obras Nuevas realizadas en la Región Metropolitana según los antecedentes entregados por el INE, los permisos para edificación comercial en los períodos 88-89 y 90-91, han aumentado su participación de 2.25% a 2.71%, de ese total respectivamente.

En cuanto a la forma como han evolucionado los permisos a nivel de cada comuna, Santiago ha ido perdiendo participación, no obstante la alta ciclicidad. En 1989 alcanzó el 57%. En 1991 cae drásticamente al 13.9% del total de permisos, a diferencia de Providencia y Las Condes las cuales alcanzaron un 48.9% y 10.9% respectivamente en 1991 de las autorizaciones comerciales. Asimismo Maipú alcanzó un 15.0% en ese año, que es el porcentaje más alto logrado por esta comuna en el período Enero 88-Julio 92. Esta composición explica la fuerte caída en Santiago durante 1991.

No obstante se observa una distribución más equitativa entre las diferentes comunas del Gran Santiago, existe una alta ciclicidad debido a que las inversiones en el área comercial van generándose a medida que se descubren nuevos mercados. Así por ejemplo, es notorio el hecho de la aparición de los grandes centros comerciales, los cuales se han instalado en extensiones en zonas alejadas de los centros congestionados y altamente densificados, o remodelación y adecuación de sectores residenciales, proyectos que han distorsionado las cifras de algunas comunas en cierto período. Después de lo cual se vuelve a la normalidad, vale decir extensiones promedio de 400 m2. y menores que solicitan autorización a las Municipalidades correspondientes.

La característica de una autoregulación en este mercado es importante, ya que concretar una inversión de envergadura requiere de un período de generación de mayor demanda y la creación de nuevos polos de desarrollo urbano; como ejemplo se puede citar a Maipú y La Florida. Esto último, se refiere a la modalidad de acercarse al cliente y ofrecerle la mayor cantidad de servicios en un solo lugar, con las consiguientes economías de tiempo y dinero para el consumidor. Los primeros en ocupar esta fórmula fueron los establecimientos de supermercados dedicados al comercio en el rubro alimenticio.

Al respecto, el Catastro de Proyectos de Inversión de la Cámara Chilena de la Construcción tiene incorporado importantes proyectos comerciales que se realizarán en el corto plazo, los cuales han orientado su ubicación hacia el sector oriente de la capital y las comunas emergentes de Maipú y La Florida. Esto indica que los inversionistas ven aún, rentas altas en el sector y por ende espacio para ganar parte del mercado y aumentar la competencia lo que beneficiará directamente a los consumidores.

El comercio de bienes, en su forma mayorista y minorista, está fuertemente relacionado con la variable consumo. Y los permisos han reflejado de buena forma para el mayor gasto en consumo que ha venido registrando la economía. Durante 1991 los permisos en el Gran Santiago crecieron un 9.2%. No obstante no hay que olvidar que la eficiencia con que se administren dichos recintos permiten una adecuada distribución final, enfrentando mayores volumen de demanda y no reaccionando inmediatamente con mayores inversiones en la habilitación de nuevos locales comerciales.

Por último, cabe señalar que el buen desempeño previsto para la economía en el corto y mediano plazo es una buena señal para el sector comercial. Por otra parte es factible pensar que se seguirán descentralizando los permisos entre las diferentes comunas de la Región Metropolitana especialmente hacia aquellas menos congestionadas y en las cuales se de un aumento de asentamientos residenciales, lo que permitirá alcanzar una distribución más homogénea de los permisos para edificación comercial.