

## EXTRACTO EJECUTIVO

# ACTUALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO SOCIOECONÓMICO Y SOCIOTERRITORIAL DEL PLAN MAESTRO LAS SALINAS

El estudio “Actualización de la Evaluación de Impacto Socioeconómico y Socioterritorial del Plan Maestro Las Salinas” fue encargado por la Inmobiliaria Las Salinas (ILS) al equipo del Observatorio de Ciudades UC (OCUC), con el objeto de estimar las externalidades socioeconómicas y territoriales de un desarrollo urbano de las dimensiones y características que hoy plantea el Plan Maestro Las Salinas (PMLS) en el contexto del área metropolitana de Valparaíso.

En específico, este estudio se centró en estimar los potenciales efectos que tendría una propuesta urbana como el PMLS considerando sus efectos en el empleo y la economía regional del desarrollo del proyecto, incluida la recaudación municipal.

ELABORADO POR



ENCARGADO POR



## PROYECTO URBANO EVALUADO

Como base de evaluación se tomó la última versión del Plan Maestro Las Salinas, el cual ha evolucionado en base a un trabajo permanente con las comunidades del sector, incluso durante la pandemia utilizando sistemas de comunicación virtual.

Más que considerar esta última evolución como una versión definitiva del proyecto a desarrollar, el objetivo es poner a disposición del análisis una propuesta urbana para el terreno de 16,0 hectáreas consistente en un desarrollo mixto de 350.000 m<sup>2</sup> construidos inserto en un sistema de espacios públicos relevantes para la ciudad (más del 40% del terreno) en la forma de un sistema de parques y áreas verdes integrados a la extensión de una de las principales vías de la ciudad como lo es Av. Libertad. La diversidad de usos mixtos, enfocados en la primera vivienda integra mas de 3.000 unidades de vivienda de las cuales entre un 15% y 20% están reservadas a unidades postulables a subsidio vía arriendo (DS52), privilegiándose así la oferta para familias de clase media. El resto de los usos evaluados considera comercio local, hoteles, oficinas, centros de conferencias y centro comunitarios entre otros.

## PRINCIPALES RESULTADOS

### A. ECONOMÍA Y EMPLEO

En un escenario conservador, aplicando una tasa de vacancia general del 25% del proyecto evaluado y considerando de la construcción y operación de proyecto, los resultados anuales a 10 años de iniciado el proyecto son:

|                  | <b>Impacto Directo</b>                                                                                    | <b>Impacto Directo, Indirecto e Inducido</b>                                                               |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <b>Valor Anual en Millones de USD</b>                                                                     | <b>Valor Anual en Millones de USD</b>                                                                      |
| Ventas Totales   | US\$ 2.026                                                                                                | US\$ 5.100                                                                                                 |
| Valor Agregado   | US\$ 1.304                                                                                                | US\$ 2.300                                                                                                 |
|                  | Equivalentes a un 6% del PIB regional proyectado                                                          | Equivalentes a un 10% del PIB regional proyectado                                                          |
| Empleos Estables | 69.983 empleos                                                                                            | 126.000 empleos                                                                                            |
|                  | Equivalentes a un 7% y un 13% de los ocupados proyectados regionales y de la conurbación respectivamente. | Equivalentes a un 13% y un 22% de los ocupados proyectados regionales y de la conurbación respectivamente. |
| Remuneraciones   | US\$ 438                                                                                                  | US\$ 858                                                                                                   |

### IMPACTO EN LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO REGIONAL

Un proyecto de uso mixto, a diferencia de uno netamente residencial, tiene la capacidad de aportar de manera permanente al desarrollo económico y social de una ciudad y su región.  
De manera conservadora se calcula el impacto para distintas variables para el proyecto ya en operación,



#### VALOR AGREGADO AL PIB REGIONAL

El Barrio Las Salinas podría significarle una agregación de valor a la economía regional de **USD \$2.300 millones de dólares anuales**.  
Equivalente a un **10% del PIB regional** proyectado.



#### EMPLEO

La condición de uso mixto abre la puerta a **70.000 puestos de empleos directos y permanentes**.  
Equivalentes a un **7% de los empleos regionales** y a un **13% de los empleos del área metropolitana de Valparaíso**.



#### REMUNERACIONES

A los nuevos empleos generados se proyecta un monto de **remuneraciones equivalentes de \$438 millones de dólares** para los empleos directos  
y un total de **\$858 millones de dólares** para los empleos directos, indirectos e inducidos dentro de la región de Valparaíso

## B. INGRESOS MUNICIPALES

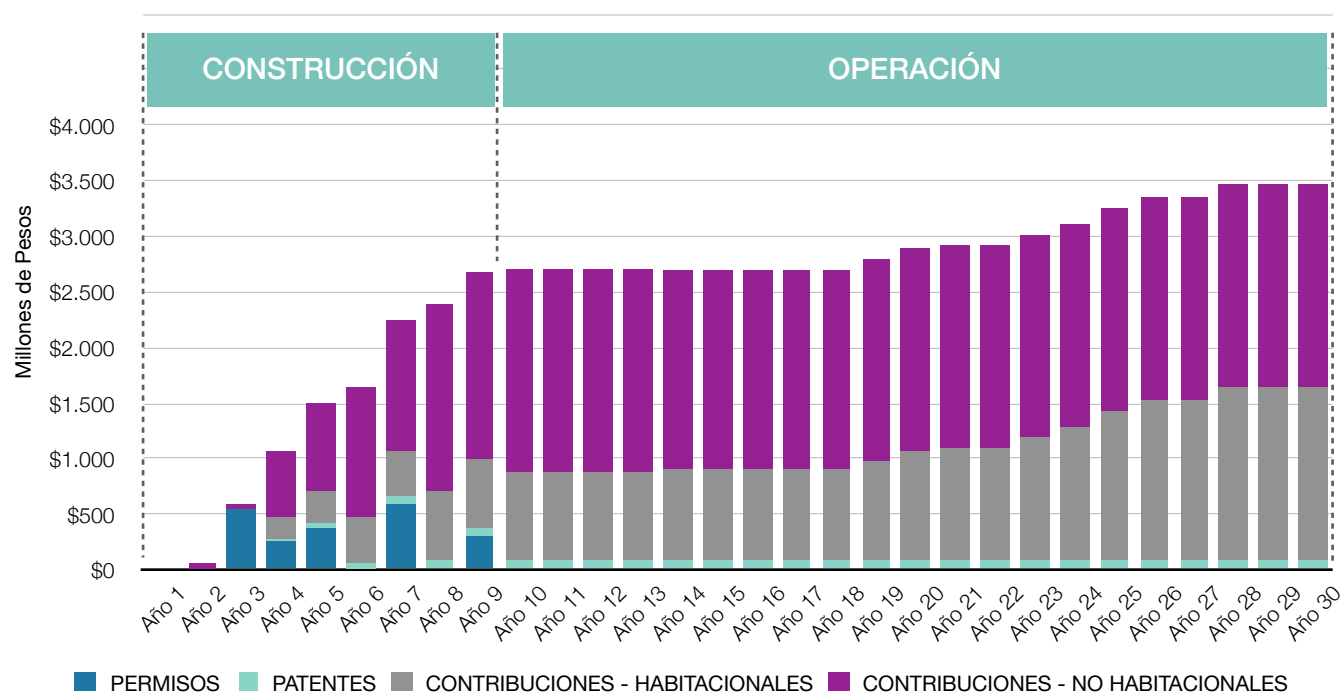
El proyecto Barrio Las Salinas generará una serie de ingresos permanentes para las arcas comunales. Uno de los principales beneficios de la propuesta urbana es que se busca maximizar la auto-sostenibilidad económica de sus espacios públicos tanto para su operación como mantención, lo que significa que los ingresos municipales podrán ser utilizados para los sectores más necesitados de la ciudad.

Considerando el desarrollo del PMLS en un plazo de 10 años desde el inicio de su ejecución, se puede proyectar un ingreso municipal estabilizado de \$2.600 millones de pesos anuales desde el mismo año 10 en adelante.

Considerando las exenciones de las distintas tipologías de unidades residenciales tipo DFL2, se puede calcular un ingreso proyectado de prácticamente \$3.500 millones de pesos anuales para el municipio desde el año 29 en adelante.

Cabe destacar que el carácter de barrio de uso mixto provee un ingreso municipal compuesto principalmente por las componentes no residenciales, las que de manera estable proveen más del 50% de los impuestos dirigidos a las arcas comunales.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES ANUALES



## RESUMEN EJECUTIVO DEL INFORME

### A. ANÁLISIS MACROECONÓMICO

El análisis de multiplicadores se realiza para la estimación del impacto económico que tiene el PMLS en la economía de la región de Valparaíso. Para esto, utiliza la matriz insumo-producto (MIP) nacional, para construir indirectamente la MIP regional, con la que se estiman los efectos económicos directos, indirectos e inducidos en la etapa de construcción y operación del plan maestro. Los resultados de dichos impactos se muestran para cuatro variables económicas esenciales: el empleo, los ingresos o salarios, el valor agregado o producto interno bruto, y el valor bruto de la producción o las ventas totales.

#### A.A. ENCADENAMIENTOS

Con la submatriz de consumo intermedio, que hace parte de la MIP regional y que muestra las compras y ventas que hacen los sectores económicos entre ellos mismos, es posible calcular los encadenamientos hacia atrás y hacia delante de las actividades económicas vinculadas al PMLS. Los encadenamientos hacia atrás se generan porque las actividades demandan, compran o se abastecen de insumos para producir sus propios bienes y servicios. Por su parte, los encadenamientos hacia adelante se dan porque los sectores ofertan, venden o abastecen de bienes y servicios que sirven como insumos para el resto de la economía.

Entendiendo lo anterior, la construcción se abastece principalmente de bienes manufacturados, así como de subsectores de la misma construcción. En menor medida del comercio, de servicios empresariales y de intermediación financiera. Adicionalmente, el sector de la construcción contrata una cantidad importante de mano de obra y genera excedentes residuales una vez pagada la mano de obra. Las actividades que operarán en el PMLS como el comercio, hoteles y servicios empresariales, financieros e inmobiliarios, a su vez demandan bienes y servicios de otras actividades terciarias, que incluyen otros servicios como transporte, comunicaciones, servicios de información, construcción y otras industrias. Asimismo, dependiendo del servicio tendrán un mayor o menor impacto en el empleo y en el excedente bruto de explotación.

Siguiendo la misma lógica anterior para los encadenamientos hacia adelante, la construcción además de autoabastecerse como actividad económica tiene un rol fundamental para que los servicios inmobiliarios y de vivienda se desarrollen. También es relevante para la formación bruta de capital fijo o inversión. Por su parte, el comercio, hoteles y servicios empresariales, financieros e inmobiliarios ofertan para una gran cantidad de actividades, como otros servicios, la industria, y diversas actividades primarias. Además, tiene un fuerte impacto en el consumo de los hogares y en menor medida en la formación bruta de capital fijo.

#### A.B. MULTIPLICADORES

Los multiplicadores tipo I y II recogen los efectos directo, indirecto e inducido. El **efecto directo** es el que resulta de la operación directa de las empresas pertenecientes a una cierta actividad económica y al impacto de sus operaciones sobre sus proveedores. En otras palabras, es el efecto que genera directamente dicho sector en la economía en términos de producción, valor agregado, ingresos y empleo. El **efecto indirecto**, por su parte, es el que ocurre cuando los proveedores de la actividad en cuestión, con el fin de satisfacer su propia demanda, demandan servicios de sus propios proveedores. Es decir, es el efecto que se genera en oferentes y empresas que están relacionadas

con dicha actividad, pero son externos a esta. Finalmente, el **efecto inducido** es el impacto que se genera cuando los proveedores, sus empleados y los hogares vuelven a gastar recursos en la economía, generando nueva actividad económica. Por lo tanto, es el efecto que se genera cuando empresas y hogares gastan en la economía en general. El multiplicador tipo I recoge los efectos directos e indirectos, mientras que el multiplicador tipo II recoge el efecto inducido.

Los multiplicadores del producto o valor bruto de la producción tipo I miden el impacto de un cambio sobre las ventas finales en la región. En otras palabras, por cada millón de pesos de incremento en la demanda final regional, aumentará la producción de toda la economía regional en el valor del multiplicador. En el caso de la construcción, por ejemplo, por cada millón de pesos en la región, se generan entre 1,41 y 1,44 millones en la economía regional debido a las compras que hacen los sectores relacionados en la producción de insumos requeridos. El efecto sobre los hogares y su gasto vinculado a sus ingresos o salarios como trabajadores, se adiciona en el multiplicador tipo II. Nuevamente para el caso de la construcción, este multiplicador está entre los valores 2,56 y 2,59, lo que quiere decir que el gasto de los salarios agrega aproximadamente 1,14 millones adicionales al impacto que se produce por el consumo intersectorial regional, generando un nivel total de ventas regionales que van desde los 2,56 hasta los 2,59 millones de pesos por millón demandado inicialmente.

### **A.C. PROYECCIÓN DE LAS ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN**

La proyección de los impactos económicos del PMLS consideran tanto la etapa de construcción como de operación, asumiendo el supuesto que en cada año se construyen las edificaciones programadas y el año siguiente comienza a operar. Asimismo, la operación es aditiva año a año, mientras que la construcción no.

El PMLS genera un impacto directo en ventas que en el año 10 alcanza los 2.702 millones de dólares. Asimismo, el efecto indirecto en este año alcanza entre 445 y 676 millones de dólares. Por último, se observa un efecto inducido mayor, que supera los 3.100 millones de dólares. En total, todos los efectos sumados al año 10 de operación dan entre 6.590 y 7.000 millones de dólares. Si bien no se tiene un valor bruto de producción regional disponible en el año 2031, que coincidiría con el año 10 del PMLS si este comenzase a construirse en el 2022, se puede hacer una estimación gruesa de su peso real. Al proyectar el PIB de Valparaíso al año 2021, y asumir el supuesto que el valor bruto de la producción crece igual que este PIB proyectado, el impacto directo de las ventas del PMLS representarían cerca del 6% regional, y en conjunto con los demás efectos, llegaría a ser del 15%.

Es importante considerar que los valores presentados tienen una tasa de vacancia del 0%. La tasa de vacancia de oficinas se proyectó en un 11% para el año 2021 en el Gran Santiago<sup>1</sup>, mientras que para los edificios multifamily se estimó en un 25,2% para el 20202. En el peor escenario, es decir una tasa de vacancia del 25% y considerando solo el efecto directo, las ventas disminuirían a 2.026 millones de dólares en el año 10, el valor agregado a 1.304 millones de dólares (un 6% del PIB regional proyectado), las remuneraciones a 438 millones de dólares y el número de trabajadores a 69.983 (un 7% y un 13% de los ocupados proyectados regionales y de la conurbación, respectivamente). Si se suman todos los efectos, con la misma tasa de vacancia, el impacto total en ventas sería cercano a los 5.100 millones de dólares, 2.300 millones de dólares en valor agregado (un 10% del PIB regional proyectado), 858 millones de dólares en remuneraciones y más de 126.000 trabajadores (un 13% y un 22% de los ocupados proyectados regionales y de la conurbación, respectivamente).

---

<sup>1</sup> Para más información consultar: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/crece-vacancia-de-oficinas-y-se-estima-que-llegue-a-tasa-de-dos-digitos-en-2021/W57Q4CRRBBBFZKPIDYIANO3VLI/>

**TABLA 1. EFECTOS DIRECTO Y TOTAL AL AÑO 10 APLICANDO DISTINTAS TASAS DE VACANCIA<sup>2</sup> EN BASE A MULTIPLICADORES DE EMPLEO SEGÚN INE**

| <b>Resultado 1</b>            | <b>Efectos</b> | <b>Sin TV</b> | <b>10% TV</b> | <b>15% TV</b> | <b>20% TV</b> | <b>25% TV</b> |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Ventas (USD\$)</b>         | <b>Directo</b> | 2.701.692.041 | 2.431.522.837 | 2.296.438.235 | 2.161.353.633 | 2.026.269.031 |
|                               | <b>Total</b>   | 7.006.162.886 | 6.305.546.597 | 5.955.238.453 | 5.604.930.309 | 5.254.622.164 |
| <b>Valor Agregado (USD\$)</b> | <b>Directo</b> | 1.739.554.012 | 1.565.598.610 | 1.478.620.910 | 1.391.643.209 | 1.304.665.509 |
|                               | <b>Total</b>   | 3.016.574.249 | 2.714.916.824 | 2.564.088.111 | 2.413.259.399 | 2.262.430.686 |
| <b>Remuneraciones (USD\$)</b> | <b>Directo</b> | 584.530.088   | 526.077.079   | 496.850.575   | 467.624.070   | 438.397.566   |
|                               | <b>Total</b>   | 1.132.346.677 | 1.019.112.009 | 962.494.675   | 905.877.341   | 849.260.008   |
| <b>Empleo (trabajadores)</b>  | <b>Directo</b> | 93.310        | 83.979        | 79.314        | 74.648        | 69.983        |
|                               | <b>Total</b>   | 167.100       | 150.390       | 142.035       | 133.680       | 125.325       |

**FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.**

**TABLA 2. EFECTOS DIRECTO Y TOTAL AL AÑO 10 APLICANDO DISTINTAS TASAS DE VACANCIA EN BASE A MULTIPLICADORES DE VALOR AGREGADO SEGÚN BANCO CENTRAL**

| <b>Resultado 2</b>            | <b>Efectos</b> | <b>Sin TV</b> | <b>10% TV</b> | <b>15% TV</b> | <b>20% TV</b> | <b>25% TV</b> |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Ventas (USD\$)</b>         | <b>Directo</b> | 2.701.692.041 | 2.431.522.837 | 2.296.438.235 | 2.161.353.633 | 2.026.269.031 |
|                               | <b>Total</b>   | 6.590.440.023 | 5.931.396.021 | 5.601.874.020 | 5.272.352.018 | 4.942.830.017 |
| <b>Valor Agregado (USD\$)</b> | <b>Directo</b> | 1.739.554.012 | 1.565.598.610 | 1.478.620.910 | 1.391.643.209 | 1.304.665.509 |
|                               | <b>Total</b>   | 3.066.352.925 | 2.759.717.632 | 2.606.399.986 | 2.453.082.340 | 2.299.764.693 |
| <b>Remuneraciones (USD\$)</b> | <b>Directo</b> | 584.530.088   | 526.077.079   | 496.850.575   | 467.624.070   | 438.397.566   |
|                               | <b>Total</b>   | 1.157.607.497 | 1.041.846.748 | 983.966.373   | 926.085.998   | 868.205.623   |
| <b>Empleo (trabajadores)</b>  | <b>Directo</b> | 93.310        | 83.979        | 79.314        | 74.648        | 69.983        |
|                               | <b>Total</b>   | 169.329       | 152.396       | 143.929       | 135.463       | 126.996       |

**FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.**

<sup>2</sup> Para más información consultar: <https://www.df.cl/noticias/mercados/renta-fija/cbre-y-acafi-tasa-de-vacancia-en-edificios-multifamily-subio-de-15-a/2021-01-21/202807.html>

#### **A.D. INGRESOS MUNICIPALES PROYECTADOS**

Para estimar los aportes asociados al desarrollo, ejecución y operación del PMLS al presupuesto municipal se considera lo indicado por el SII<sup>3</sup> y la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial al año 2021, así como información comercial brindada por ILS.

Para el análisis de contribuciones por uso residencial, se considera que todas las unidades residenciales son beneficiarias del beneficio tributario de exención por DFL 2, con distintos plazos de exención. Esto implica que hasta el año 10 las unidades residenciales están afectas a un 50% del valor de sus contribuciones y desde el año 20 todas las viviendas pagarían su impuesto territorial completo. Por ende, proyectamos escenarios de recaudación a 10, 15, 20 y 25 años plazo.

En cuanto al análisis de recaudación municipal, estimamos que la recaudación anual sin considerar exención por D.F.L 2, sería de \$3.473 millones de pesos, este monto anual aplicaría desde el año 20 una vez vencido dicho beneficio tributario. Considerando la exención tributaria por D.F.L.2, en 10 años se recaudarían \$26.690 millones, \$40.378 MM al año 15 y \$55.862 MM al año 20. Al año 25, habiendo vencido ya el beneficio por D.F.L. 2, se habrían recaudado \$73.041 millones.

---

<sup>3</sup> Guía para calcular la contribución de un bien raíz: [https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2019/guiapasoapaso\\_contribuciones.html](https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2019/guiapasoapaso_contribuciones.html)