

DDU 539

CIRCULAR ORD. N° 152 /

MAT.: Informa respecto a la elaboración y gestión de los Planes Reguladores Intercomunales y Planes Reguladores Metropolitanos, mediante el documento "Recomendaciones para elaboración de bases de licitación o Términos de Referencia, Elaboración o modificación de Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos (procedimiento regular)".

PLANIFICACIÓN URBANA; INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL; PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES (PRI).

SANTIAGO, 10 MAR 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a lo establecido en la letra d) del inciso primero del artículo 4° del D.S. N°61 de 2023 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública (D.O. 30.11.2023) -que transfiere temporalmente la competencia que consiste en la elaboración o modificación del plan regulador intercomunal o metropolitano radicada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a diversos Gobiernos Regionales-, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, en consideración a la importancia de una planificación adecuada y oportuna de los procesos de planificación territorial de nivel intercomunal, en los casos en que la totalidad o parte del proceso requiera del apoyo técnico mediante consultorías externas para fortalecer a los gobiernos regionales en su labor encargada del desarrollo urbano y territorial de nivel intercomunal.
2. El documento que se publica se suma a diversas instrucciones que ha impartido esta División, y constituye un conjunto de recomendaciones para los equipos regionales, para ser considerados en el diseño de sus Bases de Licitación en procesos de elaboración o modificación (regular) de Planes Reguladores Intercomunales o Planes Reguladores Metropolitanos, esperando ser un aporte en la gestión de estos importantes Instrumentos de Planificación Territorial.
3. Finalmente, esta División recomienda utilizar la versión actualizada de estas Recomendaciones, la que se mantendrá disponible en la página web de este Ministerio, que corresponderá al texto refundido contemplando las modificaciones a la LGUC y su Ordenanza General (OGUC) que se vayan introduciendo.

Saluda atentamente a Ud.



VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / SLB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.
10. Centro de Documentación (CEDOC), MINVU.
11. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
13. Divisiones de Planificación y Desarrollo Regionales (DIPLADER), Gobiernos Regionales.
14. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
15. Cámara Chilena de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile.
17. Asociación de Consultores en Planificación Territorial (ACPLAN A.G.)
18. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
19. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
20. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
21. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
22. Asociación de Municipios Rurales (AMUR)
23. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial
24. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
25. Biblioteca MINVU
26. Mapoteca D.D.U.
27. OIRS.
28. Jefe SIAC.
29. Archivo DDU.
30. Oficina de Partes D.D.U.
31. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285



"RECOMENDACIONES PARA ELABORACIÓN DE BASES DE LICITACIÓN O TÉRMINOS DE REFERENCIA"

Elaboración o modificación de Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos (procedimiento regular)¹

MARZO 2026

¹ Considera principalmente el procedimiento dispuesto en los artículos 28 octies y 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

INDICE

Tabla de contenido

I. INTRODUCCIÓN.....	4
II. PRINCIPIOS BÁSICOS PARA EL DISEÑO DE BASES.....	4
III. DEL INFORME FUNDADO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL IPT	6
IV. CONSIDERACIONES PREVIAS	7
V. ESTRUCTURA DE LAS BASES TÉCNICAS PRI / PRM.....	20
5.1 Introducción	20
5.2 Identificación del problema.....	21
5.3 Objetivos y alcances.....	22
5.4 Ámbito territorial de aplicación	22
5.5 Marco legal y normativo	22
5.6 Bibliografía y antecedentes disponibles para el Consultor.....	25
5.7 Cartografía y Plano Base	26
5.7.1 Consideraciones generales	27
5.7.2 Sistema geodésico, transporte de coordenadas y amarres.....	28
5.7.3 Métodos de levantamiento aceptados	28
5.7.4 Modelos digitales del territorio.....	28
5.7.5 Contenido mínimo de la cartografía base vectorial	29
5.7.6 Estándares técnicos mínimos	29
5.7.7 Incorporación de banda NIR (opcional según pertinencia territorial)	30
5.7.8 Productos esperados.....	31
5.8 Marco Metodológico, fases, tareas y productos	31
5.8.1 Requisitos Metodológicos	31
5.8.2 Definición de las Fases, Tareas y Productos	32
5.8.2.1 Fase Ajuste Metodológico.....	33
5.8.2.2 Fase Diagnóstico y Tendencias	35
5.8.2.3 Fase Formulación de la Imagen Objetivo	39
5.8.2.4 Fase Consulta de la Imagen Objetivo.....	41
5.8.2.5 Fase Formulación del Anteproyecto	44
5.8.2.6 Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto ...	49
5.8.2.7 Fase Apoyo a Toma de Razón	52
5.8.3 Plazos	52
5.8.4 Especificaciones de las entregas	54
5.8.5 Participación y mecanismos de difusión	54

5.8.5.1	Definición del número de actividades participativas	55
5.8.6	Apoyo del consultor en las consultas públicas	56
5.8.7	Contraparte técnica y monitoreo del proceso.....	57
5.8.8	Equipo consultor y su relación con la contraparte técnica	59
5.8.9	Responsabilidades del consultor.....	59
5.8.10	Requisitos técnicos exigibles al oferente	60
5.8.11	Nómina de profesionales.....	61
5.8.11.1	Equipo profesional	61
5.8.12	Presupuesto y distribución de los pagos.....	64
5.8.13	Garantías	65
VI.	OTRAS RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS PARA EL PROCESO	66
6.1	Sobre la Toma de Razón de Contraloría	66
6.2	Obligaciones del órgano responsable en el proceso de planificación	68
6.3	Capacidad de ejecución del órgano responsable y alternativas de licitación.....	70
ANEXO 1.....		74

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Estructura de Bases Técnicas.....	20
Tabla 2 Esquema propuesto para fases y sub-fases.....	32
Tabla 3 Plazo total en días corridos PRI o PRM.....	53
Tabla 4 Apoyo que se requiere del consultor.....	56
Tabla 5 Profesionales según producto.....	61
Tabla 6 Estructura de un equipo para elaboración / modificación PRI/PRM.....	63

I. INTRODUCCIÓN

Conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), “La *planificación urbana es una **función pública** cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general*”. El ejercicio de la planificación urbana deberá “*ser transparente y **fundado**, y señalar expresamente sus **motivaciones y los objetivos específicos** que persigue en cada caso, especialmente cuando se realicen cambios en las propuestas, anteproyectos o proyectos.*” Para lo anterior, debe “*...considerar **información suficiente** sobre la realidad existente y su evolución previsible...*” (Los destacados son nuestros).

La planificación urbana de nivel intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal (PRI) o el Plan Regulador Metropolitano (PRM), el que debe ser elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) y el Gobierno Regional correspondientes². Para estos efectos, el equipo técnico puede desarrollar directamente todos los componentes del Plan y gestionar su elaboración conforme a los procedimientos que establece la LGUC y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), o bien, puede licitar estudios y/o gestiones que contribuyan a facilitar su labor como órgano responsable de la planificación. Es importante destacar en este sentido que, sin perjuicio de que pueda existir un equipo consultor de apoyo, el órgano titular encargado de la planificación urbana en este nivel es la Seremi Minvu y/o el Gobierno Regional, según corresponda.

El presente documento tiene por objetivo guiar la preparación de bases técnicas para los procesos de licitación asociados a la **elaboración o modificación vía procedimiento regular** de Planes Reguladores Intercomunales (PRI) o Planes Reguladores Metropolitanos (artículos 28 octies y 36 de la LGUC), facilitando el diseño adecuado de los procedimientos y alcances a contratar, acorde con los estándares técnicos que estos instrumentos requieren conforme al marco legal y normativo vigente. Esto significa que no están contemplados otros tipos de modificación, tales como Enmiendas o modificaciones acogidas al artículo 27 de la Ley de Sismos y Catástrofes u otras.

II. PRINCIPIOS BÁSICOS PARA EL DISEÑO DE BASES

Las bases técnicas deben ser:

- **Actualizadas:** Deben estar al día en relación con la normativa urbana vigente aplicable a la elaboración de los instrumentos de planificación territorial (IPT). En el siguiente capítulo se entrega un listado referencial de la normativa aplicable; sin embargo, esta podría ir cambiando, por lo cual se recomienda consultar periódicamente la publicación de nuevas Circulares de la División de Desarrollo Urbano en el siguiente link: <https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/circulares-division-de-desarrollo-urbano-ddu/circulares-generales-por-numero/>.

² Inciso primero del artículo 36 de la LGUC.

Cabe señalar que en algunas regiones se ha transferido parte o la totalidad de esta competencia, lo que puede revisarse en el siguiente vínculo: <https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/transferencia-de-competencias-a-gobiernos-regionales/transferencia-de-competencias-a-gobiernos-regionales/>

- **Coherentes:** En el sentido de que los productos solicitados sean aquellos necesarios para dar cumplimiento al objetivo, esto es, los contenidos y actos administrativos que requiere el procedimiento de elaboración o modificación del IPT, incluyendo la etapa de aprobación cuando sea pertinente.

Se debe evitar incorporar productos o gestiones que no tengan relación con los objetivos de planificación, puesto que ello puede desvirtuar el proceso y generar confusión respecto a lo que es esencial a la planificación territorial y a la utilización de los recursos públicos.

- **Flexibles:** Respecto a que las condiciones que se establezcan permitan que tanto las ofertas técnicas como la metodología permitan mejorar y optimizar los procesos. Por ejemplo: respecto al número de jornadas de participación ciudadana, la secuencia de las tareas y obtención de los productos, o respecto a la distribución de los tiempos asignados a cada etapa.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener siempre a la vista el no extender los tiempos más allá de lo recomendado, ni subestimar los plazos reglamentarios que se derivan de las distintas aprobaciones a las cuales se deben someter los instrumentos durante su proceso de desarrollo. Se debe considerar especialmente lo contenido en los artículos 12 a 17, y 22 a 26 del D.S. N°32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)³; y los artículos 2.1.5. y 2.1.9. de la OGUC.

- **Precisas:** Especificando con claridad los productos, sus contenidos y alcances esperados, de manera que los oferentes puedan evaluar sus respectivos presupuestos. En este sentido, se debe atender a los componentes ya especificados en el art. 2.1.8. de la OGUC para los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, y la secuencia procedimental reglamentada, esta última disponible en el Anexo 2 de la Circular DDU 430 y los ajustes indicados en la Circular DDU 492, entre otros⁴.

Esta precisión también requiere establecer con exactitud, o al menos los rangos, de todos aquellos requerimientos que impliquen estimar costos asociados, incluidos los que demande el proceso participativo. En este sentido, será importante considerar superficies en hectáreas para la elaboración del plano base, definición de las localidades que considerará el Plan, número de instancias participativas que se espera que se realicen, número de reuniones presenciales a considerar, visitas a terreno o trabajos de campo, que por la particularidad de determinado territorio o amenaza sea adecuado considerar, entre otros aspectos que son incidentes en los costos de los estudios.

³ O el Decreto que lo reemplace o modifique, si fuera el caso.

⁴ Cabe señalar que ambas Circulares deberán ser actualizadas según lo dispuesto en la ley N°21.807, publicada en el Diario Oficial con fecha 16.02.2026.

III. DEL INFORME FUNDADO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL IPT

El artículo 28 sexies de la LGUC dispone, luego de la modificación que la Ley 21.807 le introdujo, que *“Los instrumentos de planificación territorial deberán mantenerse actualizados y sus disposiciones deberán revisarse periódicamente con el objeto de monitorear el cumplimiento de sus proposiciones, objetivos, metas y prioridades y, en base a ello, establecer la necesidad de su actualización conforme con las normas que disponga la Ordenanza General”*. En este sentido, las actualizaciones de los IPT que se inicien con posterioridad a la publicación de la Ley N° 21.807, deberán ajustarse a dichos requerimientos.

Sin perjuicio de ello, y dado que el artículo 2.1.4. bis de la OGUC -vigente al momento de la difusión de esta recomendaciones- se reglamentó en función del anterior artículo 28 sexies, es importante tener presente que, en caso que se ya hubiera realizado el procedimiento allí contenido, es del todo recomendable utilizar los antecedentes vertidos en dicho Informe Fundado, puesto que servirán de base en el diseño de las bases de licitación:

- Adecuación a los cambios normativos, principalmente en la LGUC y OGUC, u otras leyes y reglamentos que incidan en la planificación territorial.
- Los pronunciamientos de órganos competentes que los afecten directamente, por ejemplo, que en un dictamen se haya señalado que no se puede aplicar una norma específica del IPT (o que se inhiba de aplicarla), por no ajustarse al marco legal vigente.
- Crecimiento urbano experimentado, no acorde a lo previsto en el IPT.
- Criterios e indicadores de seguimiento y rediseño definidos por el IPT en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica - EAE (cuando se haya aplicado).

Estos antecedentes, explicados en detalle en el Informe Fundado, permitirán transmitir en el proceso de licitación las problemáticas a las cuales se enfrenta esa intercomuna. Por lo tanto, se recomienda que este antecedente contribuya precisamente en la definición de los alcances y diseño del proceso de elaboración o modificación del plan regulador de nivel intercomunal. Cabe consignar que **el plazo de actualización del instrumento -consignado en el antiguo artículo 28 sexies- no es el horizonte de planificación a considerar en el estudio, el cual no debiera ser inferior a 20 años.**

Otros antecedentes que serán muy relevantes son aquellos que se levanten inicialmente en la Etapa de Preparación del IPT, conforme a lo señalado en la Circular DDU 430.

IV. CONSIDERACIONES PREVIAS

Para el diseño del proceso de licitación de un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano es necesario definir algunos aspectos previos, para lo cual el equipo técnico⁵ puede considerar el análisis en base a las siguientes preguntas, las que se enmarcan en la Etapa de Preparación del IPT:

SOBRE LAS ETAPAS Y PRODUCTOS

- a) ¿Qué etapas requiero licitar? ¿Hasta la Imagen Objetivo? ¿Hasta el Anteproyecto? ¿Todo el IPT hasta la aprobación?
- b) ¿En qué plazo debo iniciar el Plan y cuándo proyecto su entrada en vigencia?
- c) ¿Requiero licitar todos los estudios o solo algunos de ellos?
- d) ¿Cuáles son los aspectos de la normativa vigente en la intercomuna que debo revisar y/o actualizar? ¿Qué problemáticas están generando?
- e) ¿Es coherente la Estrategia Regional de Desarrollo con el PRI/PRM vigente? ¿Es coherente con los planes de nivel comunal?
- f) ¿Con qué cartografía o plano base cuento? ¿qué nivel de actualización tiene, de ser afirmativo lo anterior?
- g) ¿Existen antecedentes que pueda utilizar de otros planes y/o estudios? (Ej. ERD, estudios de PRI/PRM anteriores, estudios de amenazas realizadas por otros Organismos Públicos como MOP, SHOA; Informe Ambiental de PRCs o PRI vigente)
- h) ¿Existen definiciones de nivel comunal que debo considerar? Es decir, ¿existen Planes Reguladores Comunales vigentes o en modificación que estén incluidos en el territorio intercomunal?
- i) ¿Cuál es el área a planificar? ¿Cuántos y a cuáles centros poblados corresponde y a qué comunas?

SOBRE LOS RECURSOS:

- a) ¿Con qué recursos cuento? (financieros, humanos, tiempos, softwares)
- b) ¿Requiero gestionar recursos vía Fondo Nacional para el Desarrollo Regional (FNDR) u otro programa del Estado? ¿Qué requiero para ello?
- c) ¿Cómo se conformará el equipo técnico para este proceso? ¿Con qué Departamentos se cuenta en forma activa?
- d) ¿Se requiere reforzar al equipo técnico en algún aspecto para poder facilitar la labor como contraparte técnica en la licitación?
- e) ¿Cuáles son las expectativas del Gobernador(a) al respecto?
- f) ¿Cuáles son las expectativas del Consejo Regional?

Estas consideraciones se desarrollan en los puntos siguientes.

⁵ El equipo técnico puede estar constituido por la Seremi Minvu y/o el Gobierno Regional. En el caso de las regiones que estén ejerciendo o vayan a ejercer la competencia de elaborar o modificar estos instrumentos, se deberá acordar cómo se conformará la Contraparte Técnica y qué Órgano va a conducir los aspectos administrativos del contrato, así como el financiamiento, pero se recomienda que ambos formen parte de la Contraparte Técnica dado que existen competencias relacionadas que siguen permaneciendo en la Seremi Minvu.

SOBRE LAS ETAPAS Y PRODUCTOS

a) ¿Qué etapas requiero licitar?

El proceso continuo mediante el cual se formula o modifica un IPT -o Proceso de Planificación Urbana-, involucra una secuencia articulada de decisiones y actos administrativos que se desarrollan en tres momentos: Etapa de Preparación, Etapa de Diseño (antes denominada "Elaboración") y Etapa de Aprobación.

- La **Etapa de Preparación**⁶ le corresponde al equipo técnico puesto que en ella se definen el objeto y alcance, las consideraciones metodológicas y el procedimiento, lo que se reflejará en el Plan de Trabajo. Asimismo, considera la revisión del Mapa de Actores vinculados al proceso de Participación que se iniciará, especialmente considerando los antecedentes para determinar si se requiere o no un proceso de Consulta Indígena.
- La **Etapa de Diseño (Elaboración)** considera, en términos generales, el desarrollo del Plan Regulador o su modificación hasta antes de iniciar la consulta del Anteproyecto, conformando un Expediente con todos los requisitos legales, técnicos y administrativos que ello requiere. Cabe señalar que dentro de este proceso se encuentra la "Imagen Objetivo", proceso intermedio con consulta pública que permite definir los términos para la elaboración del Anteproyecto, y el desarrollo del Anteproyecto.
- Finalmente, la **Etapa de Aprobación** se refiere a la tramitación del Anteproyecto según el procedimiento establecido en el artículo 36 de la LGUC y el artículo 2.1.9. de la OGUC, el que considera una consulta pública y los controles de legalidad respectivos que requiere el acto administrativo que lo promulga.

Además, el proceso de planificación considera tres procedimientos técnicos fundamentales para su desarrollo: Procedimiento Técnico Normativo, Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y Procedimiento de Participación, los cuales se articulan siguiendo una secuencia de retroalimentación que da contenido y respalda las decisiones de planificación, culminando con el Anteproyecto del IPT (ver Anexo 2 de la Circular **DDU 430** o su modificación, denominado "Secuencia Proceso Instrumentos Planificación Territorial").

- El **Procedimiento Técnico Normativo** corresponde a aquel mediante el cual se generan los antecedentes que justifican el proceso de planificación, los fundamentos del Plan, las propuestas de estructuración a partir de la imagen objetivo y alternativas y los contenidos del diseño del IPT, junto a las actividades que demandan su aprobación. Consulta una serie de fases que se sincronizan con las etapas del proceso de planificación (Diagnóstico y Tendencias, Formulación y Consulta de Imagen Objetivo, Formulación y Consulta de Anteproyecto, Proyecto del Plan y aprobación final).
- El **Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** contempla la incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable y el cambio climático en todo el proceso de

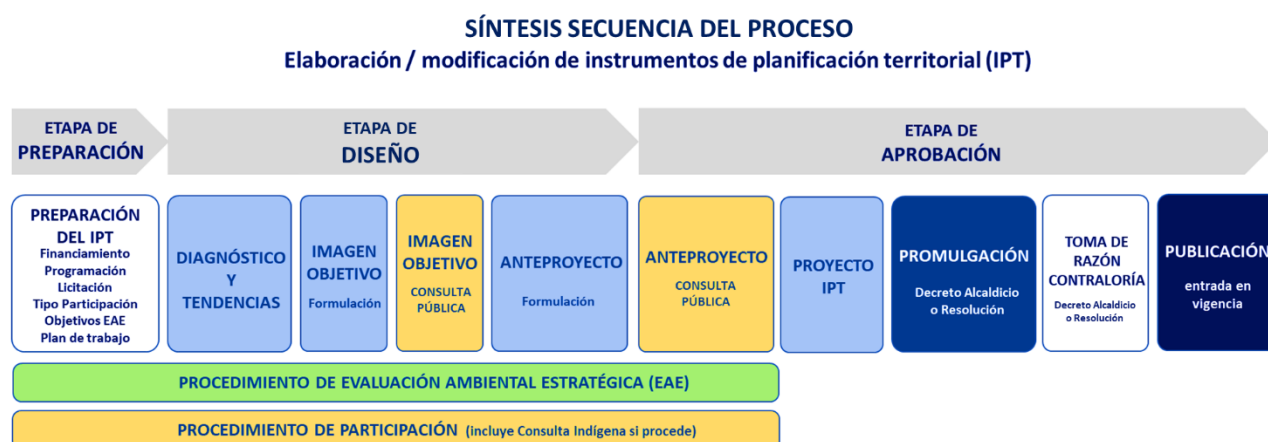
⁶Incluida formalmente por la Ley N° 21.807 en el artículo 27 ter de la LGUC

elaboración o modificación del IPT, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, de manera que ellas sean integradas en la dictación del respectivo Plan y sus modificaciones sustanciales⁷. Se compone de una secuencia de etapas que se inician con la Etapa de Contexto y Enfoque, una Etapa de Diagnóstico Ambiental Estratégico, una Etapa de Evaluación y Directrices y una Etapa de Seguimiento.

- El **Procedimiento de Participación** es aquél a través del cual se promueve el diálogo y trabajo colectivo de los diversos actores que habitan o usan el territorio, a fin de relevar los intereses concurrentes y procurar establecer visiones colectivas sobre el desarrollo futuro, definiendo los caminos posibles para el logro de esas visiones a través de las medidas propias de la planificación territorial. Las etapas del procedimiento de Participación consideran la elaboración de una Estrategia de Participación que se elabora en la Etapa de Preparación del Plan, las instancias de Participación durante el Diagnóstico y Tendencias, la elaboración y consulta pública de la Imagen Objetivo, la Participación durante la elaboración del Anteproyecto y la consulta pública de este último. Este Procedimiento considera tanto los procesos directos de participación ciudadana, así como aquellas actividades vinculadas al proceso de EAE y el de Consulta Indígena -cuando corresponda-, conforme al Convenio 169 de la OIT y el DS N°66 de 2013 del Ministerio de Desarrollo Social y lo dispuesto en la Circular DDU 492.

Como síntesis, el proceso de planificación urbana se refleja en el siguiente esquema:

En función de lo descrito anteriormente, se requiere evaluar si la licitación considerará tanto las etapas de diseño como de aprobación, o bien, podría contemplar solo parte de las fases que las conforman (Diagnóstico y Tendencias, Imagen Objetivo, Anteproyecto, Proyecto). En este sentido, la decisión dependerá de los recursos disponibles (humanos y financieros) y de la capacidad de gestión de los equipos técnicos.



⁷ La definición de las modificaciones sustanciales se encuentra en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el DO con fecha 04.11.2015, o el Decreto Supremo que lo reemplace.

b) ¿En qué plazo debo iniciar el Plan y cuándo proyecto su entrada en vigencia?

Se requiere una visión acorde a la realidad respecto a los tiempos de los procesos de planificación urbana, que son complejos por la cantidad de estudios y de pasos que debe cumplir. Según antecedentes que maneja la División de Desarrollo Urbano⁸, existen casos de elaboración completa de PRI con una duración total de 7,5 años; en el caso de modificaciones parciales, la duración es de aproximadamente 4,5 años, incluyendo las tres etapas (Preparación, Diseño y Aprobación). Es esperable que con las mejoras a los procedimientos realizadas a través de leyes que han entrado en vigencia recientemente este plazo pueda reducirse significativamente.

c) ¿Requiero licitar todos los estudios o solo algunos?

El artículo 2.1.8. de la OGUC se refiere a los contenidos de la Memoria Explicativa. Los Estudios técnicos, que se requiere desarrollar según sea el caso son los siguientes:

- Estudio de Movilidad Urbana
- Estudio de Infraestructura Energética
- Estudio del Infraestructura Sanitaria
- Estudio de Riesgo⁹
- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural
- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Además, el artículo 2.1.8. de la OGUC dispone que este nivel de planificación requiere que se incorporen los siguientes aspectos en la Memoria Explicativa:

- Las condiciones adicionales de urbanización y equipamiento aplicables según el artículo 183 de la LGUC.
- Los proyectos, obras, medidas y programas de acción que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan. Esto se vinculará al Plan Intercomunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) y/o a los indicadores de seguimiento y rediseño en el contexto de la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Un informe que dé cuenta del proceso de participación y acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para las consultas referidas en los artículos 2.1.5. y 2.1.9. de la OGUC.
- Los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, en este caso el Informe Ambiental.

Existen casos en que solamente se externaliza la contratación de ciertos estudios técnicos de mayor complejidad, especialización y costo, tales como los Estudios de Movilidad Urbana, la asesoría en Evaluación Ambiental Estratégica o el Estudio

⁸ Estudio PNUD 2023, "Antecedentes para la revisión del Sistema de Planificación Territorial", encargado por MINVU.

⁹ El Estudio de Riesgo debe basarse en un mapa de amenaza que deben realizar los OTMA (organismos técnicos para el monitoreo de las amenazas), según la ley N°21.364 de 2021, y considerar la exposición y vulnerabilidad, conforme a los estándares y exigencias metodológicas que realice la División de Desarrollo Urbano del MINVU mediante Circulares. Si dichos organismos no han elaborado o validado mapas de amenaza, los debe hacer el IPT. La Circular DDU 510 de fecha 20.11.2024 aborda esta materia.

de Riesgo; asimismo, se podrían considerar estudios específicos tales como aquellos necesarios para determinar los incentivos que pueden determinarse en este nivel de planificación para el emplazamiento de viviendas de interés público (artículo 34 de la LGUC). En el caso de externalizar solamente algunos estudios, lo más relevante es la coordinación y programación de la licitación, de manera que se articule con el procedimiento y la toma de decisiones que debe realizar la SEREMI MINVU y/o Gobierno Regional, aportando con antecedentes técnicos oportunos que fundamenten las decisiones de planificación. De hecho, en algunos casos se han desarrollado con anterioridad el Plano Base y/o los mapas de amenaza, lo que permite adelantar antecedentes y reducir plazos en la elaboración.

De no licitar los estudios es necesario contar con un equipo idóneo dentro del organismo competente para poder desarrollarlos con una calidad técnica adecuada. Otra alternativa es considerar un monto del Estudio para contratación de especialistas que permita fortalecer técnicamente los Estudios Técnicos y su respectiva supervisión.

En este sentido, se debe revisar lo dispuesto en el artículo 34 de la LGUC y 2.1.8. de la OGUC, lo instruido mediante las distintas Circulares de la División de Desarrollo Urbano, especialmente lo indicado en la Circular DDU 481.

También es relevante prever la necesidad de analizar áreas en que se advierta que se requerirá normativa supletoria con carácter transitorio según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC, especialmente aspectos de cartografía base que se requieran.

d) ¿Cuáles son los aspectos de la normativa urbana vigente en la intercomuna que debo revisar y/o actualizar? ¿Qué problemáticas están generando?

La revisión de los IPT vigentes en la intercomuna debe ser el punto de partida para el análisis, previo al diseño de la licitación, especialmente considerando lo dispuesto en el artículo 2.1.4. bis de la OGUC que establece que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) deberán mantener actualizados los IPT, según su ámbito de competencia.

Es necesario tener presentes los cuatro criterios que dispone la OGUC para la revisión y análisis que indique si se requiere actualizar o no un IPT; a ello se sumarán a futuro los indicadores de seguimiento y criterios de actualización que debe incorporarse mediante la Memoria Explicativa. Igualmente, si es un territorio que no cuenta con IPT vigente en el nivel intercomunal, se requiere revisar los IPT del nivel comunal vigentes, especialmente si estos tienen disposiciones que corresponden al nivel intercomunal.

Revisado lo anterior, y efectuado el procedimiento dispuesto en el artículo 2.1.4. bis -cuando esto aplique-, el equipo técnico contará con la claridad respecto a qué normas urbanísticas y/o disposiciones son necesarias de revisar, junto con las problemáticas urbanas y territoriales que se encuentren identificadas. En especial interesa determinar si existen relaciones funcionales entre las comunas y si existen actividades que puedan considerarse de "impacto intercomunal".

La revisión del IPT vigente podría llevar a un proceso de modificación¹⁰ parcial y no integral del PRI o PRM, por lo que este análisis constituye un antecedente que orientará en forma estratégica lo que sea estrictamente necesario de realizar.

e) ¿Existe coherencia entre la Estrategia Regional de Desarrollo y el PRI / PRM vigente? ¿Es coherente con los planes de nivel regional y comunal?

La revisión del PRI / PRM en función de la Estrategia Regional de Desarrollo es un análisis que permitirá identificar el grado de coherencia entre ambos instrumentos. En este caso, cabe evaluar si el IPT refleja los objetivos estratégicos regionales, si recoge las potencialidades y genera las condiciones normativas para un mayor y mejor desarrollo regional acorde con dichos objetivos. De no existir esta coherencia, se recomienda evaluar en qué aspectos habría que reforzar o reevaluar la normativa vigente desde el punto de vista territorial.

Al mismo tiempo, será necesario revisar tanto la coherencia entre el IPT y el Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT), que pueda aprobarse en la región, como otros planes y estrategias de nivel regional vigentes, de manera que todos los niveles de planificación y ordenamiento territorial puedan funcionar en forma articulada como un sistema.

f) ¿Con qué cartografía o plano base cuento? ¿qué nivel de actualización tiene, de ser afirmativo lo anterior?

Este es un aspecto muy relevante para dar inicio al estudio. En muchos casos, de estar disponible la cartografía actualizada del sector que se analizará y regulará, se reducen en al menos 3 a 5 meses el trabajo y permite iniciar inmediatamente el levantamiento y catastro territorial, agilizando la fase de Diagnóstico. Por lo tanto, la recomendación es contar con la cartografía actualizada en forma previa al estudio, considerando las características técnicas que este producto debe tener para la escala de análisis.

En caso de contar con un plano base de mayor antigüedad, puede considerarse su actualización, lo que reduce el costo de este. Más adelante se realizarán recomendaciones específicas.

Este producto es una especialidad en sí misma y, por lo tanto, requiere de un profesional especialista para su generación. Lo relevante es tener claridad sobre qué comunas, localidades y/o áreas se va a trabajar, o las áreas posibles de incluir como parte de la extensión urbana, de manera que estas sean consideradas en el plano base con la misma escala y nivel de detalle. El número de hectáreas a considerar en el levantamiento cartográfico es altamente incidente en los costos de elaboración de este producto.

Es importante analizar la escala de trabajo, ya que, en el caso del nivel intercomunal, las áreas de riesgo se definen también en el área rural, por lo que un adecuado levantamiento es necesario para la determinación en el posterior Estudio Técnico.

¹⁰ Las definiciones de modificación y modificación integral se encuentran en el artículo 1.1.2. de la OGUC, incorporadas a través del D.S. N°29, publicado en el Diario Oficial con fecha 14.02.2026.

Otro antecedente relevante a considerar en comunas costeras (que enfrentan ríos, esteros, mar) es la "línea de playa" oficial. Para estos efectos, se debiera consultar a la Subsecretaría de las Fuerzas Armadas para la obtención de este antecedente cartográfico. A futuro, esta capa de información debiera alojarse en un sistema de información del Estado que facilite su descarga.

Se recomienda incorporar la referencia al Patrón Nacional para Instrumentos de Planificación Territorial, al que se refiere el artículo 2.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Es importante contar con la cartografía necesaria para los territorios en que existe seguridad de que el plan regulador de nivel intercomunal va a generar disposiciones transitorias con carácter supletorio, según el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC.

g) ¿Existen antecedentes que pueda utilizar de otros planes y/o estudios? (Ej. ERD, estudios de PRI anteriores, estudios de amenazas realizadas por otros Organismos Públicos como MOP, SHOA; informe ambiental de PRCs o PRI vigente)

En muchos casos, existen antecedentes y análisis previos realizados en el marco del desarrollo de la Estrategia Regional de Desarrollo, así como en procesos anteriores de elaboración o modificación de PRI/PRM. Esto será de mucha utilidad para entregar al equipo consultor, de manera que pueda evaluar la evolución de las actividades y sus efectos, así como los cambios que se han generado producto del crecimiento urbano.

Por lo tanto, pueden servir de base para la elaboración del Diagnóstico estratégico que requiere un PRI o PRM para su desarrollo, reduciendo incluso costos o antecedentes que en muchos casos pueden tardar en levantarse. Igualmente, es necesario prevenir que estos antecedentes deben ser revisados y evaluada su vigencia y pertinencia, a la luz de los cambios que hubieran ocurrido en el territorio que se está regulando.

Respecto a los Estudios de Amenaza, estos constituyen un insumo para la planificación territorial, y cuando se encuentran validados por el organismo competente, deben ser considerados para la elaboración de los Estudios de Riesgo (ver Circular DDU 510, como se explicará más adelante).

En el caso de contar con Informe Ambiental del PRI vigente, se recomienda analizar la validez de los objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable, así como el estado de los valores, problemas y conflictos socioambientales. Asimismo, deberán analizarse los indicadores que se plantearon en el contexto de dicho procedimiento de EAE. Esto es especialmente relevante cuando se realice una modificación parcial, ya que debe verificarse que esta se enmarque en dichos objetivos y criterios.

h) ¿Existen definiciones de nivel comunal que debo considerar? Es decir, ¿existen Planes Reguladores Comunales vigentes o en modificación que incluyan el territorio intercomunal?

La existencia de un IPT de nivel comunal vigente en el territorio comunal, o próximo a su entrada en vigencia o modificación, constituye un antecedente clave para la programación y alcance de las tareas de planificación urbana. Cada

IPT tiene su ámbito de competencia propio¹¹, sin embargo, estos pueden establecer, sólo para territorios no planificados, **disposiciones transitorias con carácter supletorio** sobre las materias propias del otro nivel, las que no son imperativas para el nuevo IPT. En este sentido, es necesario evaluar si se estima pertinente incorporar este tipo de disposiciones, para que el análisis y desarrollo del estudio las considere previamente con sus antecedentes técnicos que fundamenten dicha decisión, especialmente considerando que cada una requiere una escala de análisis y profundidad distinta.

Por otra parte, es relevante considerar la existencia de límites urbanos vigentes en la comuna, ya que estos deben ser reconocidos en la planificación urbana de nivel intercomunal. De la misma manera, debe contemplarse la vialidad colectora, de servicio, local y pasajes definida -con sus anchos y trazados-, así como las demás disposiciones propias del nivel comunal, de manera que exista coherencia entre los distintos niveles de planificación.

En definitiva, las coordinaciones con las municipalidades respectivas serán un aspecto muy relevante para poder dimensionar el alcance del estudio a licitar.

i) ¿Cuál es el área a planificar? ¿Cuántos y a cuáles centros poblados corresponde?

Se requiere definir con claridad cuál es el área de planificación que se va a abordar¹², ya sea una porción de una localidad, un centro poblado completo, varias localidades y/o varias comunas. Esto permitirá dimensionar el alcance, productos y tareas, ya que para cada uno de los sectores se requerirá levantar antecedentes, evaluar, generar diagnóstico y estudios técnicos, generar alternativas y finalmente definir las normas urbanísticas aplicables según el horizonte de planificación.

Se debe tener presente que, a mayor número de localidades y comunas, el costo del proceso será mayor.

SOBRE LOS RECURSOS

a) ¿Con qué recursos cuento? (financieros, humanos, tiempos, softwares)

Este es un aspecto de relevancia para la programación y diseño de la licitación. En términos de **recursos humanos**, es fundamental evaluar el número de profesionales con que cuenta el Gobierno Regional y/o la SEREMI MINVU, su nivel de especialización y su experiencia previa en procesos de planificación urbana, así como en el manejo de los softwares requeridos para productos de cartografía. Asimismo, será relevante considerar las distintas especialidades para el desarrollo y revisión de los avances de la licitación como, por ejemplo, la experiencia y/o conocimiento en términos normativos, manejo de procesos de evaluación ambiental estratégica, o manejo de SIG y cartografía. De no contar con estas especialidades, la División de Desarrollo Urbano cuenta con Guías Metodológicas que pueden contribuir a orientar a los equipos regionales en los alcances y contenidos de los planes, las que se explicitarán más adelante en este documento.

¹¹ Según inciso segundo, artículo 28 de la LGUC y art. 2.1.3. de la OGUC.

¹² Se debe recordar que un PRI o PRM tiene facultades, no solo para regular las áreas urbanas, sino también el área rural (artículo 34 LGUC), y conforme al artículo 2.1.7. de la OGUC, puede definir, entre otros, el límite del territorio comprendido por el respectivo PRI o PRM que incluye todas las áreas reguladas, urbanas y rurales.

Respecto al dimensionamiento de los **recursos para financiar el proceso** de planificación urbana, se pueden revisar otras licitaciones en la plataforma Mercado Público, consultar con las SEREMI MINVU y Gobiernos Regionales respecto a otros casos regionales. Esto permitirá ir recogiendo experiencias y dimensionando los montos requeridos.

Cabe señalar que los aspectos que más aumentan los costos de los estudios son principalmente:

- Elaboración de cartografía nueva.
- Número de centros poblados a planificar, sus tamaños, extensión y complejidad territorial.
- Número de comunas a considerar.
- Contratación de estudios técnicos (Ej. movilidad, riesgo, entre otros): existen algunas especialidades que además aumentan en mayor medida este tipo de estudios, cuando son pertinentes, tales como modelaciones de tsunامي, modelaciones hidráulicas de flujos e inundaciones, debiendo complementarse con batimetría.¹³
- Número de reuniones presenciales que se requiere realizar, junto con la distancia o ubicación en el territorio nacional y la forma de llegar a ese territorio.
- Plazos considerados (a mayor plazo, mayor el costo financiero del estudio por la mantención de boletas de garantía, horas por profesional y dilatación de pagos).
- Necesidad de desarrollo de consulta indígena, cuando corresponda.
- Número de instancias y/o acciones¹⁴ de participación ciudadana en distintas comunas y en distintos momentos del estudio.
- Dificultades que presente el territorio en sí debido a contextos sociales o históricos (áreas de conflicto urbano, áreas con presencia indígena, áreas que han sufrido catástrofes naturales o de origen antrópico).
- En general, la falta de certeza sobre los alcances de la consultoría o la exigencia de estudios y/o levantamientos que no tienen relación con los alcances y ámbito de aplicación del PRI o PRM, entre otros.

Cuando el costo del estudio no ha sido adecuadamente dimensionado, es probable que la licitación resulte desierta, lo que se traducirá en nuevas gestiones que deberá realizar el equipo regional y más tiempo para poder lograr adjudicar para iniciar el estudio. Asimismo, una programación inadecuada puede generar la necesidad de extender los plazos, con los efectos que ello significa para el mandante y el consultor. Por lo tanto, es relevante ponderar adecuadamente los alcances de lo que se está solicitando y las etapas y formas de pago.

Es importante revisar con qué infraestructura, y en particular softwares, cuenta la SEREMI MINVU y/o Gobierno Regional. En general, se requiere algún sistema de información geográfico, para poder revisar la información geoespacial. Asimismo, se requiere un equipo computacional -y un profesional que conozca sobre este manejo- con capacidad de almacenamiento adecuada, para poder realizar las lecturas y revisión de la información que entregue el consultor.

¹³ Cuando los estudios de amenaza se encuentran aprobados oficialmente por los organismos competentes, estos deben ser considerados en los Estudios de Riesgo del IPT.

¹⁴ Acciones tales como coordinaciones con actores municipales y externos, generación de insumos de difusión, comunicación, convocatoria, procesamiento y devolución.

b) ¿Cómo se conformará el equipo regional para este proceso? ¿Con qué Departamentos y/o Divisiones se cuenta en forma activa?

Conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la LGUC, *"El Anteproyecto de Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, o sus modificaciones, será elaborado por la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo, con consulta a las municipalidades correspondientes y a los organismos de la administración del Estado que sean necesarios, con el fin de resguardar una actuación pública coordinada sobre el territorio planificado."*

Luego, como parte del procedimiento dispuesto en el artículo citado, así como lo mandatado en el DFL 1, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N°19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, corresponde al gobierno regional la atribución de *"Aprobar los planes regionales de ordenamiento territorial, los planes reguladores metropolitanos e intercomunales y sus respectivos planos de detalle, los planes reguladores comunales, los planes seccionales y los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público..."*

Sin perjuicio de lo anterior, y a partir de las facultades que introdujo la Ley N°21.074 sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País, todos los Gobiernos Regionales del país cuentan con la facultad de *"...elaborar el anteproyecto de plan regulador intercomunal o metropolitano, o sus modificaciones, según corresponda, en aquella etapa del procedimiento de formulación de una Imagen Objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, y dirigir su proceso de consulta pública, dispuesta en los artículos 28 octies y 36 inciso primero, de la LGUC."* Esta facultad fue transferida de forma temporal, por el plazo de 5 años, a contar del 13 de julio del año 2021¹⁵. Por lo tanto, dicha facultad puede ser ejercida hasta julio del año 2026.¹⁶

Posteriormente, aplicando el mismo procedimiento de transferencia de competencias que dispuso la Ley N°21.074, reglamentada en el DS N°656 de 2020 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, se realizó un segundo proceso referido a los Planes Reguladores Intercomunales (PRI) o Metropolitanos (PRM), habilitando la transferencia de la competencia de elaborar o modificar - mediante proceso regular- los PRI o PRM en las regiones de: Arica y Parinacota, Tarapacá, Ñuble, Biobío, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes. En este caso, la facultad consideró la totalidad del procedimiento de Preparación y Diseño, reemplazando en las regiones indicadas la facultad de intervenir solamente en la Imagen Objetivo. Esta facultad ya está siendo ejercida por las ocho regiones de. La duración del ejercicio de esta competencia es de 10 años según cada entrada en vigencia.¹⁷

En función de lo expuesto anteriormente, la conformación del equipo regional dependerá de la situación en la que se encuentre cada región respecto al proceso de transferencia de competencias. Igualmente, dado que es una facultad nueva para los equipos de los Gobiernos Regionales en algunos casos, requerirá de un trabajo conjunto y coordinado entre los Departamentos de Desarrollo Urbano e Infraestructura de las SEREMI MINVU y las Divisiones de Planificación y Desarrollo Regional (DIPLADER) de los Gobiernos Regionales respectivos, así

¹⁵ DS N°237 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, de mayo 2020, publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de julio 2021.

¹⁶ https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2021/10/Decreto-237_Competencia-1_Imagen-Objetivo.pdf .

¹⁷ https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2021/10/D.S.-61_30.11.2023_Transfiere-competencia-PRI-en-8-regiones.pdf. Las regiones de Los Lagos y Biobío corresponden al primer grupo de entrada en vigencia. Las restantes seis al segundo grupo.

como de sus áreas jurídicas y administrativas. Estas últimas cobran además mayor relevancia en el proceso de promulgación del plan o su modificación y procesos posteriores que pudieran producirse por impugnaciones al IPT.

Asimismo, es necesaria la coordinación con otras unidades o Divisiones dentro de los Gobiernos Regionales, las que dependerán de su constitución en su estructura organizacional, tales como: División de Presupuesto e Inversión Regional, División de Infraestructura y Transportes, División de Fomento e Industrial, u otras que tengan relación con las materias que se requieran para el levantamiento y ejecución del Plan Regulador de nivel intercomunal.

Finalmente, es posible considerar el apoyo de la División de Desarrollo Urbano (nivel central) de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, cuando existan consultas de aplicación normativa general en los procedimientos, o bien aspectos metodológicos que se requiera revisar.

c) ¿Se requiere reforzar al equipo regional en algún aspecto para poder facilitar la labor como contraparte técnica en la licitación?

Esto dependerá de las especialidades y tiempos disponibles de los profesionales en el equipo regional.

Igualmente, podría considerarse la entrega del material disponible y su difusión a los profesionales clave y/o Divisiones de los Órganos que liderarán la iniciativa, mediante talleres, de manera de incorporar y/o reforzar conocimientos y habilidades en forma previa al inicio del proceso de planificación urbana, por ejemplo, dando a conocer los alcances de las Circulares de la DDU que contienen los Manuales y Guías Metodológicas.

Asimismo, el Ministerio del Medio Ambiente cuenta con Guías vinculadas al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica y Cambio Climático¹⁸, que deben aplicarse a los procesos de planificación urbana.

Dada la intensidad y complejidad de las tareas, es recomendable que exista al menos un profesional dedicado exclusivamente al tema en el Gobierno Regional y/o SEREMI MINVU, quien pueda apoyar al jefe(a) DIPLADER y/o Jefe(a) del Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

Es importante también tener presente que la Ley N°21.807 incorporó la función de impartir programas de formación, capacitación y certificación en planificación territorial y materias afines, directamente o a través de terceros, lo que podrá contribuir a reforzar este aspecto. Asimismo, se consideró la asistencia de los consejeros regionales a dichos programas¹⁹.

¹⁸ El uso de la Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el cambio climático en los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial es obligatorio, según el artículo 43 de la Ley N° 21.455.

¹⁹ Artículos 39 y 39 bis de la ley N°19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado y actualizado fue fijado por el DFL N°1-19175, de 2005 del Ministerio del Interior.

d) ¿Cuáles son las expectativas del Gobernador o Gobernadora al respecto?

Es muy relevante tener claridad respecto a las expectativas de la autoridad regional en relación con el proceso que se iniciará, en especial cuando la competencia ha sido transferida conforme se ha explicado. En este sentido, se recomienda explicar los alcances del proceso, el sustento legal (artículos básicos de la LGUC y OGUC, así como lo dispuesto en la Ley Orgánica Constitucional de Gobiernos Regionales), los efectos de la planificación urbana (y los efectos en el caso de no realizarla), junto con los tiempos que contemplan los procesos.

Luego, es fundamental recoger las preocupaciones y despejar las consultas que el Gobernador o Gobernadora pudiera tener respecto al procedimiento, la participación ciudadana, o bien por conflictos que pudieran generarse (o despejarse) mediante la tarea de la planificación territorial. En este sentido, tener presente que la falta de planificación urbana -o una planificación desactualizada- muchas veces deriva en otro tipo de conflictos sociales y/o medioambientales, precisamente por la falta de certeza jurídica o una inadecuada regulación de actividades, siendo el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano un instrumento clave para el ordenamiento armónico de las actividades en el territorio y un desarrollo sostenible e integral para las comunidades.

Es la máxima autoridad regional, Gobernador(a), quien promulgará el instrumento o su modificación, por lo que debiera estar muy presente y liderar el proceso debiendo ser una figura presente y activa durante todo el proceso.

e) ¿Cuáles son las expectativas del Consejo Regional?

Al igual que en el caso anterior, es necesario explicar los alcances de este tipo de procesos y recoger -y resolver o aclarar- las dudas que consejeras y consejeros puedan tener al respecto. A diferencia de la autoridad regional, el rol del Consejo es clave para poder difundir adecuadamente el proceso, verificar que las instancias se estén cumpliendo conforme a lo programado, junto con participar activamente en las decisiones que se toman, especialmente en las etapas de Imagen Objetivo y Anteproyecto, según lo dispuesto en el artículo 28 octies y 36 de la LGUC, así como en los artículos 2.1.5. y 2.1.9. de la OGUC²⁰.

Es importante transmitir a la autoridad el efecto que el proceso de planificación urbana genera, el que incluye efectos en la tributación de los terrenos (incluso desde la etapa de Imagen Objetivo y en la tramitación posterior del plan), si es que se decide ampliar el límite de extensión urbana, lo que demanda una actitud colaborativa y responsable como representantes de la ciudadanía. Por lo anterior, es necesario que se entregue información periódica y oportunamente, reduciendo así las posibilidades de conflicto político que pudieran entorpecer los procedimientos y decisiones que se tomarán sobre el territorio a normar.

En este sentido, se recomienda implementar una jornada de capacitación a consejeras y consejeros para exponer tanto el marco legal, los alcances del instrumento, el tipo de normas urbanísticas y otras condiciones que puede establecer, así como su relación con los demás IPT de nivel comunal. A esto se agregan las recientes funciones asignadas a MINVU y obligaciones a consejeros(as) según lo explicado en el punto anterior.

²⁰ Se debe tener en consideración que la versión vigente de estos artículos de la OGUC, al momento de la difusión de estas recomendaciones, no se ha ajustado a los cambios efectuados por la Ley 21.807 a la LGUC.

Finalmente, se recomienda considerar los lineamientos que ha dispuesto el Sistema Nacional de Inversiones para la preparación de iniciativas de inversión en caso de que se postule a financiamiento, especialmente lo relativo a los Requisitos de Información Sectorial para Estudios Básicos²¹. En este sentido, la postulación a iniciativas debe contemplar antecedentes y términos de referencia, para los cuales la información que se desarrolla en la Etapa de Preparación del IPT va a ser considerada.

En particular, los Antecedentes que se requiere considerar para estos casos son:

- Diagnóstico que justifique la necesidad de realizar el estudio y su relevancia para la institución proponente.
- Políticas sectoriales generales y/o específicas, marco institucional y planes regionales de Gobierno a las que responde el estudio básico.
- Análisis y/o referencia de la información bibliográfica, incluyendo información estadística, existente sobre el tema. Indicar instituciones nacionales e internacionales a las cuales se hizo consulta bibliográfica y señalar los artículos o documentos identificando nombre del estudio, autor, fecha y lugar de ubicación.
- Identificación de los potenciales usuarios de la información y su relación con el o los productos del estudio.
- Identificar la(s) Institución(es) que será(n) contraparte técnica, adjuntando un documento de respaldo o interés de participación de la institución, con la visación de los términos de referencia.

Luego, respecto a los Términos de Referencia, se contemplaría lo siguiente:

- Diagnóstico de la situación actual y definición del problema, incluyendo la identificación y caracterización de la población afectada.
- Objetivos generales y específicos.
- Localización geográfica y cobertura del estudio.
- Identificación y definición de las variables que se van a medir, controlar y/ analizar, desde la perspectiva cuantitativa y/o cualitativa.
- Identificación y descripción de las actividades que considera el estudio.
- Metodología a utilizar.
- Cronograma de actividades en semanas o meses (Carta Gantt).
- Identificación de los resultados o productos esperados por actividades, debidamente valorizados.
- Identificación de los mecanismos (documento, taller, seminario u otro a especificar) que se utilizarán para difundir la información que genera el estudio.
- Definición del número, tipo de informes, contenido exigido y resultados esperados en cada informe que dan cuenta del avance del estudio.

²¹ RIS Requisitos de Información Sectorial, Requisitos genéricos para Estudios Básicos. Ministerio de Desarrollo Social y Familia. 2023.

V. ESTRUCTURA DE LAS BASES TÉCNICAS PRI / PRM

La estructura que se recomienda para las Bases Técnicas en este nivel de planificación está conformada por los siguientes capítulos:

Tabla 1 Estructura de Bases Técnicas

	Capítulo		Subcapítulo
1	Introducción	-	Introducción
2	Objetivos	2.1	Identificación del problema
		2.2	Objetivos y alcances
		2.3	Ámbito territorial de aplicación
3	Información y Características del Encargo	3.1	Marco legal y normativo
		3.2	Bibliografía y antecedentes
		3.3	Cartografía y Plano Base
		3.4	Marco Metodológico, fases, tareas y productos
		3.5	Plazos
		3.6	Especificaciones de las entregas
		3.7	Participación y mecanismos de difusión
4	Responsabilidades	4.1	Apoyo del consultor en las consultas públicas
		4.2	Contraparte técnica y monitoreo del proceso
		4.3	Equipo consultor y su relación con la contraparte técnica
		4.4	Responsabilidades del consultor
5	Requisitos	5.1	Requisitos técnicos exigibles al oferente
		5.2	Nómina de profesionales
6	Pagos y Garantías	6.1	Presupuesto y distribución de los pagos
		6.2	Garantías

A continuación, se realizan recomendaciones específicas para cada uno de los capítulos y subcapítulos de esta tabla, considerando alcances y algunas precisiones.

5.1 Introducción

En este capítulo se recomienda integrar un texto introductorio, breve, que indique lo que contiene el documento, cómo se organiza y cuáles son sus fines. Respecto de esto último, se refiere a indicar específicamente el procedimiento al cual se acogerá, acorde con la secuencia del procedimiento indicada en la Circular DDU 430 o su modificación - así como lo que indicó la circular DDU 492, en lo referido al procedimiento de Consulta indígena-, que en este caso sería procedimiento regular, ya sea de elaboración o modificación de un instrumento de planificación territorial vigente.

El procedimiento regular considera la fase de Imagen Objetivo y Evaluación Ambiental Estratégica; esta última cuando se dé cualquiera de las siguientes situaciones, que corresponden a "modificaciones sustanciales"²², según lo dispuesto por el Ministerio del Medio Ambiente:

²² Ministerio de Medio Ambiente. Artículo 29 del DS N°32 de 2015. Cabe señalar que el Ministerio del Medio Ambiente se encuentra tramitando la actualización del Reglamento de la EAE, por lo que podrían aumentar y/o modificarse las causales que se indican en el presente Documento. Se recomienda revisar periódicamente si estos cambios ocurren y a qué procesos se les aplica, ya que habitualmente no son retroactivos.

- i. Se amplíe el **límite** del territorio comprendido por el plan o el límite de extensión urbana.
- ii. Se disminuya alguna de las **áreas verdes** del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan la calidad de bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo área verde.
- iii. Se establezcan **nuevas declaratorias de utilidad pública para vías expresas o troncales**, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vías expresas o troncales.
- iv. Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los **usos de suelo infraestructura o actividades productivas**, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

5.2 Identificación del problema

La identificación del problema refiere a explicar claramente cuál es la necesidad de desarrollar el proceso de planificación territorial. Para esto, se recomienda realizar un examen del instrumento vigente, en caso de existir, identificando por qué la normativa vigente de dicho instrumento no cumple a cabalidad con la problemática urbana que se identifica. Para ello, se debe tener si se inició el procedimiento contenido en el artículo 2.1.4. bis de la OGUC para actualizar un PRI o PRM y si se cuenta con el Informe Fundado desarrollado por la SEREMI MINVU y concordado con los actores respectivos, cuando corresponda, así como todos los elementos que se hayan desarrollado en la Etapa de Preparación.

A continuación, se entregan algunos ejemplos resumidos de problemáticas que podrían identificarse en el territorio, entre otras que pudieran surgir en cada caso:

- Sectores rurales que se estima pertinente reconocer o incorporar como urbanos.
- Necesidad de establecer normas urbanísticas para actividades productivas o infraestructura de impacto intercomunal, que no estén consideradas en el IPT vigente o que sean nuevas en el territorio.
- Incorporación de áreas verdes de nivel intercomunal.
- Adecuación del IPT a los requisitos y condiciones derivados de la Ley de Integración (N°21.450 de 2022), especialmente incorporando incentivos para su aplicación en el nivel comunal.
- Incorporación de condiciones para el desarrollo de proyectos según lo dispuesto en el artículo 183 de la LGUC.
- Densidades que no se encuentran acorde con el desarrollo actual o proyectado de la intercomuna.
- Necesidad de incorporar densidades mínimas en áreas provistas de bienes públicos urbanos relevantes.
- Áreas en que existen amenazas de origen natural o antrópico y que no han sido identificadas como áreas de riesgo para la población.
- Necesidad de mejorar la conectividad entre localidades o aquellas de mayor jerarquía en áreas urbanas o de extensión urbana.

- Adecuación de la norma urbanística e incorporación de nuevas áreas de protección por valor natural (Ej. humedales urbanos).
- Necesidad de definir los usos de suelo para la aplicación del artículo 55 de la LGUC en el área rural.
- Necesidad de resguardar los tamaños prediales en el área rural mediante superficies prediales mínimas en el área rural (para el caso de los Planes Reguladores Metropolitanos).

5.3 *Objetivos y alcances*

En este capítulo se deberán integrar los objetivos, tanto generales como específicos, del proceso de planificación del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano y sus alcances, pudiendo además incluir los objetivos ambientales y criterios de desarrollo sustentable que hayan sido preliminarmente definidos en la Etapa de Preparación.

Es necesario distinguir los “objetivos de planificación”, que responden a las razones de llevar adelante el proceso de planificación urbana en desarrollo, respecto de los “objetivos de la licitación”, los que se refieren específicamente a lo que se encarga al Consultor (asesoría técnica y estratégica, elaboración de estudios y apoyo en los procedimientos que establece la LGUC y OGUC, según corresponda).

5.4 *Ámbito territorial de aplicación*

En este capítulo se recomienda incorporar una breve descripción del territorio intercomunal, señalando con exactitud el territorio sujeto a planificación del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, indicando las áreas rurales, urbanas o sectores (localidades) de ella que serán incorporadas al proceso, sus límites y superficies, y una descripción del rol que cumple cada una de ellas en el territorio.

También, según sea el caso, se deberá señalar si en el área de estudio para el PRI o PRM existen áreas urbanas que forman parte de un IPT vigente de nivel comunal (plan regulador comunal, plan seccional o límite urbano), dado que la normativa de ese nivel de planificación comunal prevalecerá en dicha área urbana.

Se sugiere incorporar una imagen (polígono en formato .kmz sobre imagen satelital, por ejemplo, mediante Google Earth) con las áreas definidas para planificación y/o para el área de estudio, para mayor claridad.

Asimismo, se debe indicar si el estudio está considerando contemplar disposiciones transitorias con carácter supletorio del nivel comunal. En ese caso, deberá indicarse en la licitación, ya que debe preverse el análisis desde las etapas iniciales del Plan (Diagnóstico y Tendencias).

5.5 *Marco legal y normativo*

Este capítulo debe ser realizado con información actualizada y tendrá que incluir el marco legal aplicable a los procesos de elaboración y modificación de los instrumentos de planificación territorial, esto es principalmente: la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, modificada recientemente por la Ley N°21.807;

el D.S. 32/2015 que reglamenta la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica²³, y las instrucciones impartidas mediante Circulares de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

También se deben incluir las guías y manuales técnicos dispuestos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus Circulares, en especial el Manual para la Confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial, contenido en la Circular **DDU 398** (modificada por la Circular **DDU 440**)²⁴, y el Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial, contenido en la Circular **DDU 430**. Es importante tener presente que estas Circulares podrían ser actualizadas en función de los cambios normativos.

El marco legal y normativo a considerar, como mínimo, es el siguiente:

Leyes:

- DFL N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley N°19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente.
- Ley N°21.074, Sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País.
- Ley N°21.078, Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano.
- Ley N°21.202, Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.
- Ley N°21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.
- Ley N°21.455, Ley Marco de Cambio Climático.
- Ley N°21.364, Establece Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, sustituye la Oficina Nacional de Emergencia por el Servicio Nacional de Prevención y respuesta ante Desastres, y adecúa normas que indica.
- Ley N°21.600, Crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
- Ley N°21.744, Crea el Servicio Nacional Forestal y modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley N°21.807, Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

Reglamentos y otros:

- Decreto N°78 de 2013, Que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, o el que lo reemplace.
- DS N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- DS N°57²⁵ de 2018, Modifica OGUC para adecuar normas a Ley N°21.078 y N°21.074.

²³ O bien su actualización, según se indicó anteriormente.

²⁴ Si bien la Circular DDU 398 estableció las instrucciones respecto a las Ordenanzas de nivel intercomunal, se considera también la Circular DDU 440, la que actualizó y ajustó las instrucciones respecto al nivel comunal. Esto se debe a que pudiera requerirse establecer normativa supletoria con carácter transitorio del nivel comunal, según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC.

²⁵ Algunas de sus disposiciones transitorias fueron modificadas por el DS 04 de 2025, D.O. 06.02.26.

- DS N°32 de 2015, Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- DS N°29 de 2024, actualiza normas a ley N°21.450, ley N°21.455, todo en materia de planificación territorial.
- Decreto N°236 de 2008, Convenio N°169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes de la Organización Internacional del Trabajo.
- DS N°66 de 2013, Regula el Procedimiento de Consulta Indígena.
- DS N°15 de 2020, que establece reglamento de la Ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.
- Guía de orientación para el uso de la EAE en Chile, 2015.
- Guía de EAE para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial, 2023.

Circulares División de Desarrollo Urbano MINVU:

- Circular DDU 218, (Ord. N°295 del 29.04.2009), Artículo 2.1.29. OGUC sobre uso de suelo Infraestructura.
- Circular DDU 219, (Ord. N°353 del 29.05.2009), Ámbito de acción de Planes Reguladores Intercomunales.
- Circular DDU 430 (Ord. N°180 del 14.04.2020), Incorporación y aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en procesos de formulación y modificaciones de IPT.
- Circular DDU 398 (Ord. N°054 del 05.02.2018), Manual para confección de Ordenanzas de IPT.
- Circular DDU 440, (Ord. N°325 del 07.08.2020), Manual para confección de Ordenanzas de IPT (modificó la Circular DDU 398).
- Circular DDU 455, (Ord. N°012 del 18.01.2021), Artículo 55 de la LGUC y Decreto Ley N°3.516.
- Circular DDU 466, (Ord. N°230 del 27.05.2022), Informa sobre la publicación en el Diario Oficial de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;
- Circular DDU 480 (Ord. N°206 del 29.05.2023) que modifica Circular DDU 466.
- Circular DDU 481, (Ord. N°233 del 13.06.2023), Informa cambios en OGUC por DS N°57.
- Circular DDU 492, (Ord. N°78 del 14.02.2024), Instruye sobre informe de procedencia de Consulta Indígena.
- Circular DDU 493, (Ord. N°99 del 29.02.2024), Instruye respecto a procedimientos de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo y Anteproyecto en IPT.
- Circular DDU 510, (Ord. N°0589 del 20.11.2024), Instruye respecto a la elaboración de los Estudios de Riesgo para los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos, mediante la "Guía Metodológica para la elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores del Nivel Comunal e Intercomunal.
- Circular DDU 517, (Ord. N°42 del 31.01.2025), Instruye respecto al artículo 28 septies de la LGUC sobre acceso a la información, promulgación, entrada en vigencia y archivo de los IPT.

- Circular DDU 518, (Ord. N°43 del 31.01.2025), Instruye respecto a los Estudios de Movilidad Urbana.
- Circular DDU 526, (Ord. N°340 del 14.08.2025), Portal de Instrumentos de Planificación Territorial.
- Circular DDU 272, (Ord. N°417 del 05.08.2014), Actividad Aeroportuaria.
- Circular DDU 529, (Ord. N°536 del 05.12.2025), Desalinización de agua de mar.
- Circular DDU 530, (Ord. N°087 del 17.02.2026), Informa publicación ley N°21.807, fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país.

5.6 Bibliografía y antecedentes disponibles para el Consultor

En este apartado se recomienda incorporar las políticas, planes, o estrategias que el Gobierno Regional y/o la SEREMI MINVU hayan seleccionado preliminarmente en su Etapa de Preparación, como un avance del Marco de Referencia Estratégico para la EAE y para el desarrollo del estudio en general.

Adicionalmente, se deberá señalar la información disponible que haya sido recolectada previamente en su Etapa de Preparación, la que se entregará al consultor una vez iniciada la consultoría.

Otros antecedentes relevantes que se pueden mencionar en la licitación pueden ser los siguientes:

- Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) vigente, incluido su Diagnóstico.
- Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT), si existe en función del Reglamento DS 243 de 2022 (Ministerio del Interior).
- Plan de Manejo Integrado de Cuencas.
- Catastro de áreas protegidas.
- Estrategia Regional de Conservación de la Biodiversidad.
- Zonificación de Usos del Borde Costero.
- Definición de Áreas Metropolitanas, según lo dispuesto en el Capítulo VIII de la Ley orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.
- Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO) vigentes de las comunas a incorporar en el área de regulación, incluido su Diagnóstico.
- Antecedentes detallados sobre el Censo de Población y Vivienda, con los cuales cuente el gobierno regional.
- Instrumentos de planificación territorial vigentes en el territorio (instrumentos de origen, sus modificaciones posteriores, interpretaciones y planos de detalle), para lo cual se puede consultar el portalpt.minvu.cl.
- Instrumentos de planificación territorial en estudio, que no hubieran terminado su aprobación, pero cuyos antecedentes pueden ser de utilidad a la Consultoría.
- Plano Base que maneje la SEREMI MINVU y/o la DIPLADER, así como cartografía en general, cartas IGM, otros.
- Bienes nacionales de uso público existentes, así como las afectaciones a utilidad pública de nivel intercomunal que estuvieran vigentes en la intercomuna, tanto aquellos destinados a vialidad como áreas verdes.

- Base de datos con listado de organizaciones sociales y territoriales constituidas en la intercomuna, así como actores relevantes de nivel intercomunal, solicitadas formalmente a cada municipio.
- Antecedentes sobre comunidades, asociaciones y tierras indígenas, y sitios o espacios de significación cultural, tradicional o espiritual.
- Zonas de Interés Turístico (ZOIT).
- Plan de Acción Regional de Cambio Climático.
- Sitios RAMSAR.
- Otros que el equipo regional estime pertinentes.

5.7 Cartografía y Plano Base

La cartografía base constituye el soporte territorial oficial del estudio y deberá elaborarse con estándares técnicos que aseguren precisión geométrica, consistencia geodésica, interoperabilidad SIG, trazabilidad metodológica y uso posterior en procesos normativos, administrativos y de gestión urbana. Su construcción deberá ser coherente con el marco legal vigente, el Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial (cuando este se encuentre publicado), y los estándares nacionales de geodesia e información espacial.

El esquema de fases y tiempos sugerido considera que este producto es licitado de forma independiente y previa al desarrollo del Plan. Si ya se cuenta con este insumo, en este capítulo se deberán detallar las localidades y territorios incluidos en el levantamiento, las superficies, las características técnicas del producto, las diferentes capas de la información y el formato en el cual se encuentra. También se deberá indicar el momento en el cual se entregará esta información al consultor. Lo anterior, debe ser coherente con la información referida al ámbito territorial de aplicación.

Por el contrario, si se decide que la cartografía y el Plano Base serán incluidos como parte de la consultoría que desarrolle el Plan, será necesario aumentar en el esquema sugerido los plazos de la Fase de Análisis y Diagnóstico, en al menos 60 días corridos.

Se debe considerar que su extensión debe abarcar la totalidad del área de planificación, incluyendo a todas las comunas, o parte de ellas que conforman dicha área. Además, se sugiere cargar los archivos de los polígonos en formato KML o SHP como anexos al portal de la licitación, con la finalidad de que esté disponible para que los oferentes puedan revisarlos y estimar sus costos durante el proceso de licitación.

La cartografía es un insumo esencial para elaborar el Estudio de Riesgo, por lo tanto, debe incluir además todas aquellas áreas que son determinantes en la generación de amenazas que puedan afectar el área de planificación, tales como cauces de ríos, esteros, quebradas y laderas. Especial atención debe prestarse a la existencia de condiciones geológicas que pudiesen generar amenazas al área de planificación desde sectores lejanos, para cuyo estudio se puede proveer una cartografía complementaria de mejor detalle. Para un levantamiento adecuado se deben revisar las escalas correspondientes en la Guía para la elaboración de Estudios de Riesgo (Circular DDU 510), siempre considerando que en este caso corresponderá al nivel intercomunal.

Se sugiere que el plano base o cartografía actualizada se base en levantamientos aerofotogramétricos, LiDAR o imágenes satelitales de alta resolución, según la extensión y características del área de estudio, con el objeto de contar con una base catastral

acorde al nivel de planificación intercomunal. Especialmente deberán representarse elementos tales como manzanas, edificaciones relevantes, vialidad estructurante, hidrografía, áreas verdes y equipamientos mayores.

La cartografía base deberá generarse en escalas de trabajo referenciales entre 1:2.000 y 1:5.000, permitiendo el análisis territorial detallado. Los planos normativos del instrumento, en tanto, podrán representarse a escalas de 1:25.000 o 1:50.000, dependiendo de la extensión territorial del área de estudio y de la naturaleza de los contenidos a representar.

Parámetros sugeridos de escala cartográfica para los levantamientos

Tipo de cartografía	Objetivo	Escala de trabajo referencial	Observaciones
Cartografía base urbana o áreas consolidadas	Identificación detallada de manzanas, edificaciones, vialidad y elementos urbanos	1:2.000 – 1:5.000	Recomendable aerofotogrametría o dron en áreas acotadas
Cartografía base intercomunal o rural	Representación general del territorio, hidrografía, vialidad estructurante y coberturas	1:5.000 – 1:10.000	Puede utilizar aerofotogrametría o LiDAR según complejidad del terreno
Cartografía para análisis territorial	Diagnósticos ambientales, riesgos, infraestructura y estructura territorial	1:10.000 – 1:25.000	Puede complementarse con imágenes satelitales de alta resolución
Plano normativo del instrumento (PRI / PRM)	Representación oficial de zonificación, redes estructurantes y disposiciones normativas	1:25.000 – 1:50.000	Escala final de publicación del instrumento

5.7.1 Consideraciones generales

La cartografía base deberá representar de forma continua, homogénea y actualizada el territorio comprendido en el estudio, permitiendo el desarrollo de análisis físicos, ambientales, urbanos, riesgos, infraestructura, paisajísticos y normativos. Esta deberá estar integrada a un Sistema de Información Geográfica, asegurando capacidad de consulta, actualización, trazabilidad y compatibilidad con sistemas institucionales.

Para efectos metodológicos, es fundamental distinguir entre:

- Resolución espacial (GSD): tamaño del terreno representado por cada píxel, expresado en centímetros o metros. Condiciona el nivel de detalle, identificación de objetos, restitución y generación de modelos digitales.
- Escala cartográfica: relación entre representación y realidad territorial utilizada en planos normativos. Es una decisión técnica y regulatoria derivada del uso urbanístico del plano.

La resolución condiciona la factibilidad técnica de una escala, pero no la define jurídicamente, pues la escala final está determinada por los requisitos de planificación establecidos en la LGUC, OGUC y circulares DDU.

5.7.2 Sistema geodésico, transporte de coordenadas y amarres

Toda la información deberá integrarse en el sistema cartográfico oficial del país:

- Sistema de referencia: RGN–SIRGAS Chile (IGM, 2008)
- Datum: WGS84, geodésico
- Proyección cartográfica: UTM, huso correspondiente
- Unidad métrica en metros

Para garantizar precisión absoluta y consistencia nacional se deberá considerar:

- **Amarres geodésicos oficiales:** Vinculación del levantamiento a la red geodésica nacional mediante GNSS geodésico, observación estática o rápida, redundancia de mediciones y reporte de precisión.
- **Transporte de coordenadas:** Procedimiento matemático que ajusta mediciones localmente al marco oficial mediante compensación por mínimos cuadrados, control de residuales y documentación trazable.
- **Puntos de control:** Se deberán incorporar puntos de apoyo (GCP) y puntos de verificación (CP) independientes, descritos, georreferenciados y registrados, garantizando validación objetiva del error planimétrico y altimétrico.

5.7.3 Métodos de levantamiento aceptados

El levantamiento de información base podrá desarrollarse mediante una o más de las siguientes técnicas, seleccionadas según extensión, morfología, cobertura vegetal, escala requerida y naturaleza del instrumento (en este caso PRI o PRM):

- a) **Aerofotogrametría digital:** Captura de imágenes aéreas RGB con superposición longitudinal y transversal que permite restitución estereoscópica, aerotringulación, ortorrectificación y elaboración de ortomosaicos continuos. Presenta alta precisión, adecuada relación costo–beneficio y gran aplicabilidad urbana.
- b) **LiDAR aerotransportado:** Tecnología activa que registra múltiples retornos láser, permitiendo caracterizar terreno, edificaciones, vegetación e infraestructura. Permite generar MDT y MDS de alta precisión, penetrar dosel arbóreo y desarrollar análisis volumétricos, ambientales, de riesgo y resiliencia climática. Es plenamente adecuado para PRI y PRM, aunque presenta mayor costo relativo.
- c) **Imágenes satelitales de alta resolución:** Fuente alternativa o complementaria para análisis territoriales extensos, diagnósticos regionales o complementación multitemporal. Podrá utilizarse cuando su resolución y precisión cumplan con la escala requerida y exista justificación técnica.

5.7.4 Modelos digitales del territorio

La caracterización altimétrica del territorio deberá incluir, al menos:

- Modelo Digital de Terreno (MDT):

Representación continua del suelo natural sin edificaciones ni vegetación. Es fundamental para análisis hidrológicos, riesgos naturales, diseño de infraestructura, cálculo de pendientes, erosión, avenidas de crecida y movilidad territorial.

- Modelo Digital de Superficie (MDS):

Representación que incluye todos los objetos sobre el terreno: edificaciones, copas arbóreas, puentes, mobiliario urbano, postes, infraestructuras y coberturas altas. Permite modelación volumétrica, sombreado, visibilidad, cálculo de biomasa, estimación de altura de arbolado, análisis climático y planificación urbana tridimensional.

Relación: aplicada $MDS - MDT = \text{altura del objeto}$, útil para determinar crecimiento urbano, estructura forestal, riesgos de incendio, corredores ecológicos, ventilación urbana, asoleamiento y capacidad constructiva.

5.7.5 Contenido mínimo de la cartografía base vectorial

La cartografía base deberá incluir, como mínimo:

- Límites administrativos y urbanos disponibles
- Manzanas, edificaciones y estructuras visibles
- Vialidad diferenciada (ejes, calzadas, veredas)
- Hidrografía, cauces, cuerpos de agua y humedales
- Áreas verdes, cobertura vegetal y suelos expuestos
- Infraestructura estructurante y equipamientos de mayor envergadura
- Toponimia, referencias espaciales y numeración visible

La estructura de capas, dominios, jerarquías, atributos y metadatos deberá cumplir lo establecido en el Patrón Nacional de IPT, una vez que este se encuentre publicado.

5.7.6 Estándares técnicos mínimos

Con el fin de asegurar precisión geométrica, coherencia geográfica y uso confiable de la cartografía base en procesos de planificación urbana, se establecen estándares técnicos mínimos aplicables al levantamiento, procesamiento y entrega de información georreferenciada. Estos parámetros permiten garantizar interoperabilidad con bases institucionales, correcta representación del territorio y calidad adecuada para las escalas de planificación exigidas.

Su definición se fundamenta en referentes normativos y técnicos nacionales, incluyendo el Marco Geodésico Nacional SIRGAS-Chile (Instituto Geográfico Militar, 2008), la OGUC y el Patrón Nacional de IPT (una vez publicado), y lineamientos de exactitud topográfica utilizados en infraestructura pública (Ministerio de Obras Públicas, 2022).

En consecuencia, los valores indicados en la siguiente tabla representan requisitos mínimos obligatorios para la generación de cartografía base destinada a PRI o PRM, y deberán verificarse mediante controles de calidad documentados, puntos independientes y metadatos completos.

Componente	1:1.000	1:2.000	1:5.000
GSD	≤ 7 cm	≤ 10 cm	≤ 20 cm
RMSEr planimétrico	≤ 10 cm	≤ 20 cm	≤ 50 cm
RMSEz altimétrico	≤ 15 cm	≤ 25 cm	≤ 60 cm
Equidistancias curvas	0,5–1 m	1 m	2 m
Densidad LiDAR	≥ 12 pt/m ²	≥ 8 pt/m ²	≥ 4 pt/m ²
Traslape fotográfico	≥ 80/60 %	≥ 75/55 %	≥ 70/50 %

Componente	1:1.000	1:2.000	1:5.000
GCP + CP	≥ 15 + 10	≥ 10 + 8	≥ 6 + 6

*GSD: tamaño del píxel en terreno.

*GCP: puntos utilizados para ajuste geométrico.

*CP: puntos independientes utilizados para verificación de precisión.

Referencias nacionales e institucionales²⁶:

- Instituto Geográfico Militar. (2008). Marco Geodésico Nacional SIRGAS–Chile.
- Ministerio de Obras Públicas. (2022). Manual de Carreteras, Volumen 3: Topografía y Geodesia.

En cuanto al marco normativo aplicable, la cartografía base deberá considerar, al menos:

- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Art. 2.1.4.)
- Circular DDU — Patrón Nacional IPT (cuando el MINVU la publique)²⁷
- Ley N°19.886 sobre Compras Públicas
- Normas geodésicas oficiales del IGM
- Estándares SHOA para datum vertical en zonas costeras
- Resoluciones vigentes de aprobación de PRC, PRI o PRM

5.7.7 Incorporación de banda NIR (opcional según pertinencia territorial)

Con el objeto de fortalecer los análisis ambientales, climáticos, ecológicos y de riesgo asociados al IPT, podrá considerarse la incorporación de información espectral en banda NIR (infrarrojo cercano), ya sea como complemento al levantamiento aerofotogramétrico o LiDAR, o mediante adquisición de imágenes multiespectrales provenientes de proveedores acreditados.

La banda NIR permite diferenciar y caracterizar condiciones de vegetación, humedad, suelos, cuerpos de agua y superficies impermeabilizadas, contribuyendo a estudios de cambio climático, riesgo de incendios, estrés hídrico, conectividad ecológica, servicios ecosistémicos, zonas ribereñas, humedales y planificación verde.

• **Alternativa 1:** Incorporación en el vuelo

Se podrá incluir sensor multiespectral RGB+NIR integrado al sistema de captura aérea (aerofoto o LiDAR), debiendo considerar como mínimo:

- Resolución espacial equivalente o proporcional al ortomosaico RGB.
- Corrección radiométrica y atmosférica documentada.
- Ortorrectificación georreferenciada al sistema oficial (RGN–SIRGAS Chile).
- Entrega de ortomosaico NIR y metadatos completos.
- Cuando sea pertinente, generación de índices derivados (ej., NDVI, NDWI)²⁸.

• **Alternativa 2:** Adquisición de imágenes multiespectrales

En caso de no realizar captura directa, podrá adquirirse cartografía multiespectral con banda NIR proveniente de sensores satelitales o aéreos autorizados, siempre

²⁶ DDU MINVU, Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial, una vez que este se encuentre publicado.

²⁷ DDU MINVU, Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial, una vez que este se encuentre publicado.

²⁸ Esto permite determinar vegetación, vigor de arbolado, bosques y otros, así como la determinación de islas de calor. En ese sentido, dependerá del encargo específico que se quiera realizar.

que: cumpla resolución y precisión compatibles con la escala del estudio; se encuentre libre de nubes, sombras o distorsiones significativas; presente trazabilidad, fecha de captura y licencia de uso acreditada; y cuente con metadatos conforme a ISO 19115.

La incorporación de NIR deberá justificarse técnicamente según el contexto territorial, pertinencia ambiental, escala del instrumento (PRI o PRM) y objetivos analíticos del estudio. Su uso será complementario a la cartografía base y no sustituye los requisitos mínimos de precisión geométrica ni ortofotogramétrica establecidos en estas Bases Técnicas.

5.7.8 Productos esperados

Como mínimo, para el nivel de planificación intercomunal, se deberá entregar:

- Ortofotomosaico georreferenciado
- MDT y MDS
- Curvas de nivel según escala exigida
- Restitución fotogramétrica y cartografía base vectorial
- Geodatabase estructurada y documentada
- Metadatos conforme a ISO 19115
- Informe metodológico, geodésico y de control de calidad
- En caso de corresponder, ortomosaico NIR y derivados

El formato de las entregas es el siguiente:

- SIG: SHP, GDB, GeoPackage, DWG, DXF, KMZ
- Raster: GeoTIFF georreferenciado
- Planos: PDF con sistema de coordenadas
- Metadatos: XML o compatibles

5.8 Marco Metodológico, fases, tareas y productos

En este punto el equipo regional señalará los alcances de la metodología que deberá presentar el consultor para la elaboración del encargo.

5.8.1 Requisitos Metodológicos

La metodología deberá ser desarrollada por cada oferente, y se recomienda solicitar que se detallen las tareas, métodos, productos, información, y disposiciones normativas que se utilizarán para desarrollar cada fase, sub-fase, y Procedimiento (Técnico Normativo, EAE, y de Participación) que contempla el proceso de planificación, con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos enunciados y concretar las distintas actividades y productos solicitados. Se sugiere indicar que el documento sea **ejecutivo y focalizado en el encargo**.

Además, se deberá solicitar incluir un Cronograma o Carta Gantt que detalle los plazos estimados por etapa y tarea, especificando los eventuales ajustes que permitan mejorar y optimizar el desarrollo del estudio. Se debe distinguir entre los plazos que responden a las exigencias procedimentales que establece la LGUC y OGUC, de aquellos que dependen del consultor y de la contraparte técnica, así como de las autoridades.

El esquema sugerido que se presenta a continuación está conformado por las siguientes 6 fases (4 corresponden a la Etapa de Elaboración (diseño) y 2 a la Etapa de Aprobación), lo que ha sido desarrollado de acuerdo con el Anexo 2 de la circular **DDU 430** denominado "Secuencia Proceso Instrumentos Planificación Territorial del Manual" y la Circular **DDU 492** sobre Consulta Indígena. Asimismo, consideran una etapa previa denominada "Ajuste metodológico", que apunta a consolidar la información y antecedentes disponibles, junto con preparar las Etapas siguientes.

El esquema propuesto es el siguiente:

Tabla 2 Esquema propuesto para fases y sub-fases

Etapa		Etapa de Diseño				Etapa de Aprobación	
		Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta de la Imagen Objetivo	Formulación del anteproyecto	Informe Ambiental y Consulta Pública del anteproyecto	Proyecto y aprobación del Plan
	Etapa Ajuste metodológico	Diagnóstico	Imagen Objetivo Preliminar	Consulta Pública de la Imagen Objetivo	Anteproyecto preliminar	Ingreso del Informe Ambiental	Ingreso del Proyecto al Gobierno Regional
		Tendencias	Imagen Objetivo ajustada		Anteproyecto Ajustado	Consulta Pública del Anteproyecto	

Fuente: Elaboración propia.

El oferente deberá detallar la metodología de participación que utilizará en cada Fase o Sub-fase para alcanzar los objetivos propuestos. En este punto, se recomienda dar cierta flexibilidad para que el consultor pueda ajustar tanto la estrategia como el cronograma de actividades planteado por el órgano responsable en el capítulo Participación y Mecanismos de Difusión integrado en esta estructura, respetando por supuesto los plazos reglamentarios que establece la LGUC y OGUC.

En el caso del nivel intercomunal es especialmente relevante considerar si el procedimiento contemplará Consulta Indígena ya que esta determinará la definición de las tareas en cada Sub-fase, como se explicará más adelante.

5.8.2 Definición de las Fases, Tareas y Productos

En este capítulo el equipo regional incluirá las diferentes fases consideradas para la elaboración del estudio. En términos generales, los plazos totales referenciales para el desarrollo de una elaboración mediante proceso regular de Plan Regulador de nivel intercomunal, es de aproximadamente **41 meses o 3,3 años**. Esto considera desde la Etapa de Diseño a la de Aprobación, incluida su publicación, pero sin incluir la fase de toma de razón en Contraloría, dada su incertidumbre y variabilidad.

La aprobación de un IPT de este nivel corresponde a una resolución que promulga el Gobernador Regional, previo acuerdo del Consejo Regional, siendo esta resolución un acto administrativo que requiere toma de razón de Contraloría, plazo que es necesario contemplar adicionalmente en la etapa de aprobación.

Se sugiere indicar en este punto que, durante el desarrollo del estudio, en caso de que se utilice menos tiempo en la entrega de los productos de alguna fase o sub-fase, los días restantes puedan quedar como saldo positivo para el consultor, para que pueda ser

utilizado en la entrega de otra fase, siempre y cuando se mantenga la calidad de los productos y ejecución plena de las tareas.

Se recomienda también considerar la posibilidad de “congelar” o suspender los plazos establecidos por razones de fuerza mayor, como, por ejemplo, alguna modificación legal o reglamentaria estructural o por decisión regional. En este caso, es importante realizar los pagos por las actividades y productos efectivamente realizados. También podría ocurrir la necesidad de adicionar etapas o productos, lo que tiene que ser adecuadamente dimensionado en tiempo y recursos, e incorporado de mutuo acuerdo con el Consultor.

Para la definición de las fases se recomienda utilizar la secuencia del procedimiento contenida en el Anexo 2 de la Circular **DDU 430**, denominado “Secuencia Proceso Instrumentos Planificación Territorial”. En dicho manual también se encuentran los requerimientos de cada proceso (Técnico Normativo, EAE y Participación), los que permitirán armar la secuencia de tareas.

Igualmente, es necesario tomar en consideración lo dispuesto en la Circular **DDU 492**, referida al procedimiento de Consulta Indígena, la que considera los momentos en que es necesario realizar la consulta de procedencia de este procedimiento al Ministerio de Desarrollo Social y Familia, así como las actividades previas desde la etapa de Preparación.

A modo de síntesis, los plazos por Fase y Sub-fase serían los que se indican a continuación, para lo cual es importante tener presente que algunas Sub-Fases se superponen para mayor eficiencia del proceso:

Etapa		Etapa de Diseño				Etapa de Aprobación	
		Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta de la Imagen Objetivo	Formulación del anteproyecto	Informe Ambiental y Consulta Pública del anteproyecto	Proyecto y aprobación del Plan
Sub-fase	Etapa Ajuste metodológico (60 días)	Diagnóstico (120 días)	Imagen Objetivo Preliminar (120 días)	Consulta Pública de la Imagen Objetivo (120 días)	Anteproyecto preliminar (180 días)	Ingreso del Informe Ambiental (120 días)	Ingreso del Proyecto al Gobierno Regional (120 días)
		Tendencias (90 días)	Imagen Objetivo ajustada (90 días)		Anteproyecto Ajustado* (210 días)	Consulta Pública del Anteproyecto (180 días)	

* Cuando este considera Consulta Indígena, dicha Sub-Fase se contabiliza en forma paralela a la Sub-Fase de Anteproyecto Preliminar.

5.8.2.1 Fase Ajuste Metodológico

Esta Fase es esencial para el buen desarrollo del proceso. En esta fase de inicio de la consultoría se consolidarán los antecedentes disponibles que levantó el equipo regional en su Etapa de Preparación (según lo indicado en las Circulares **DDU 430** y **DDU 492**, entre otras), así como la información cartográfica. Además, se precisará el Mapa de Actores preliminar para el proceso de Participación.

Se entregará al Consultor los documentos y estudios con los que cuente el Gobierno Regional y la SEREMI MINVU (estudios previos, ERD, otros planes estratégicos, etc.), y

se revisará qué antecedentes deben solicitarse a otros organismos para las siguientes etapas.

Asimismo, se revisará la información cartográfica disponible, para evaluar sus ajustes y preparación para generar el Plano Base que servirá de soporte al proceso de planificación.

En esta Fase se definirá el cronograma o carta Gantt, incluyendo fechas específicas, las que deben ser acordadas en conjunto, considerando feriados, festividades locales, plazos que se establecen en la licitación, fechas para las instancias de participación, entre otros aspectos que haya señalado también el Consultor en su propuesta.

Los objetivos de la Etapa son los siguientes:

- Concordar los aspectos metodológicos y técnicos, así como coordinar la organización, el cronograma de ejecución y los procesos de participación ciudadana, elaboración de la imagen objetivo, Anteproyecto, Evaluación Ambiental Estratégica y la Consulta Indígena -en caso de que esta fuere procedente-, junto con todos los componentes del estudio.
- Revisar la cartografía existente o programar el levantamiento del territorio mediante una nueva cartografía, la cual será la que determinará los análisis territoriales que se desarrollarán en la siguiente Etapa. En caso de que se deba generar nueva cartografía, los plazos podrían aumentar en 30 días adicionales.
- Definición del Mapa de Actores, el que deberá ser planteado en función de la influencia en los distintos ámbitos del territorio a normar (información entregada por la contraparte técnica del estudio al Consultor).

La programación sería la siguiente:

FASE DE AJUSTE METODOLÓGICO	Días corridos	Responsables	Mes	
			1	2
Ajuste metodológico	15	CT y Consultor		
Consolidación de antecedentes	15	Consultor		
Levantamiento y/o desarrollo de cartografía base	30	Consultor		
Antecedentes Evaluación Ambiental Estratégica	15	Consultor		
Preparación proceso de Participación y Mapa de Actores	15	CT y Consultor		
Revisión 1 CT	10	CT		
Respuesta 1 Consultor	10	Consultor		
Aprobación CT	5	CT		
Total (en días corridos)			60	

Productos:

- Informe entrega de Fase, incluyendo:
 - Listado de antecedentes revisados y por solicitar a otros organismos²⁹
 - Cronograma del estudio
 - Mapa de Actores y estrategia de participación
- Plano Base

²⁹ En algunos casos se requerirá que la SEREMI MINVU y/o el Gobierno Regional solicite dicha información mediante oficio, para agilizar la respuesta.

Pagos:

Se considera 1 pago contra la aprobación de los productos entregados.

5.8.2.2 Fase Diagnóstico y Tendencias³⁰

Para cumplir los objetivos de esta fase se recomienda separarla en dos Sub-fases, estableciendo una entrega para el Diagnóstico y otra para las Tendencias. La versión aprobada por la Contraparte Técnica (CT) del Diagnóstico puede ser socializada con los actores clave en la siguiente Sub-fase de Tendencias. En Anexo 1 se indican las capas indispensables para el análisis territorial en este nivel de planificación.

Se identificarán las limitantes, los valores, problemas, y conflictos, que permitirán abordar el Diagnóstico Integrado, que culminará en una propuesta de temas clave o factores críticos de decisión con sus respectivos indicadores. Será necesario incorporar a la Seremi de Medio Ambiente (MMA) en todo lo relacionado con los objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y prioridades de ambiente y sustentabilidad que permiten identificar los Factores Críticos de Decisión, solicitando su colaboración técnica³¹ en el marco de la EAE.

Además, durante el desarrollo de esta etapa se deberán sistematizar las observaciones del Acto de Inicio de la EAE, por lo cual se recomienda al equipo regional ingresarlo al Ministerio de Medio Ambiente al inicio de la Sub-fase de Diagnóstico.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

Sub- fase Diagnóstico

- Análisis Sistémico
- Proyecciones y tendencias
- Ingreso de Acto de Inicio

El análisis sistémico³² está compuesto por³³:

- Sistema Socioeconómico
- Sistema Físico Natural
- Sistema Urbano Construido
- Base Económica
- Actividades Productivas
- Infraestructura (sanitaria, energética³⁴, transporte)
- Movilidad Urbana
- Análisis de Riesgo

³⁰ Ver punto 5.2 Etapa de Elaboración: Fase Diagnóstico y Tendencias del Manual contenido en la circular DDU 430.

³¹ Según lo dispuesto en el Artículo 6° letra a) del D.S. 32/2015 que indica: a) Orientar y colaborar técnicamente en el proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, a solicitud del órgano responsable, especialmente en cuatro aspectos: En la identificación y justificación de los factores críticos de la decisión; en la definición del diagnóstico ambiental estratégico; en la identificación y evaluación de las opciones de desarrollo y en la definición del seguimiento de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial.

³² Ver punto 5.2.1 ¿Cómo se focaliza en lo estratégico? del Manual contenido en la circular DDU 430.

³³ Ver Anexo 2 Secuencia Proceso Instrumentos Planificación Territorial del Manual contenido en la circular DDU 430.

³⁴ Esto se incorpora a través de la ley N°21.078 y se reglamenta en la OGUC mediante el DS N°57, metodología y alcances indicados en la Circular DDU 481.

Se recomienda señalar que el levantamiento de datos se realice en miras al objetivo final, el cual es que, a partir de la definición de las normas urbanísticas propias de cada nivel de planificación, se logren revertir aquellos indicadores de desarrollo urbano y territorial que se encuentren deficientes.

El equipo Consultor deberá realizar un catastro urbano territorial, el que permitirá identificar la situación existente en relación con los aspectos funcionales y morfológicos de las actividades y sectores, para luego poder identificar áreas homogéneas. Estos antecedentes permitirán definir las normas urbanísticas que deberá considerar el Anteproyecto de Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

El catastro urbano territorial tiene como finalidad la caracterización de las actividades de impacto intercomunal y la conformación del sistema de asentamientos humanos para efectos de planificación urbana, pero no constituye un catastro detallado para otros fines de la gestión regional. En consecuencia, se debe evitar solicitar la elaboración de catastros o levantamiento de información que no son funcionales al análisis sistémico del diagnóstico y que sólo desvían esfuerzos y recursos en materias ajenas al ámbito de competencia de un plan regulador de nivel intercomunal.

Por lo tanto, los aspectos que debieran catastrarse son, al menos, los siguientes:

- Existencia de asentamientos humanos fuera del área urbana
- Usos de suelo referidos al nivel intercomunal (en área urbana y rural), tales como:
 - Actividades productivas de mayor envergadura (artículo 2.1.28. de la OGUC), existentes y en trámite.
 - Infraestructura sanitaria, energética y de transporte de mayor envergadura (artículo 2.1.29. de la OGUC), existentes y en trámite.
 - Áreas verdes y/o parques que den cobertura a 2 o más comunas (artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC).
- Existencia de usos relevantes y/o predominantes en el área rural.
- Existencia de grandes equipamientos, de mayor jerarquía (Ej. Hospitales, grandes centros comerciales, universidades, etc.).
- Vías de mayor jerarquía (aquellas con características de troncales o expresas)
- Elementos con valor natural, patrimonial cultural y paisajístico, sujetos o no a protección oficial.
- Elementos naturales o actividades de origen antrópico que pudieran constituir una amenaza o peligro potencial para los asentamientos humanos.
- Proyectos de infraestructura relevantes, especialmente de transporte.

En este contexto, la recomendación es que cada sistema, en concordancia con la necesidad de planificación, considere indicadores que permitan conocer el estado de situación de sus principales componentes, utilizando los ya dispuestos en el SIEDU³⁵ o en otras fuentes. Lo anterior, logrará un diagnóstico menos extenso y abocado a los elementos que pueden ser abordados por el IPT, que tendrán finalmente su expresión en los componentes de su cuerpo normativo.

En esta Sub-fase se deberá solicitar la propuesta metodológica respecto al levantamiento, registro y análisis de los componentes señalados anteriormente.

Es importante que en esta instancia se cuente con todos los antecedentes respecto a la situación actual que se considerarán en las etapas posteriores para los Estudios Técnicos, especialmente aquellos que tienen relación con la Infraestructura Energética

³⁵ INE. Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano, o bien en el Sistema que lo reemplace.

y Sanitaria, así como de Movilidad y Riesgo. Esto permitirá dar fundamento a las decisiones de planificación en las fases siguientes.

Esta Sub-Fase contempla también el desarrollo de las proyecciones y tendencias en base a los distintos sistemas analizados.

Cabe señalar que, de no contar con cartografía en esta sub-fase, el plazo se extiende en al menos 60 días, ya que este es un antecedente base para el análisis territorial.

En caso de que se prevea la incorporación de áreas en que se podrían generar disposiciones transitorias con carácter supletorio, según lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC, deben considerarse los levantamientos y análisis según sistemas atingentes para fundamentar las decisiones de planificación para dichas áreas.

Sub- fase Tendencias

- Jornadas y sistematización de Participación.
- Diagnóstico Integrado
- Diagnóstico Ambiental Estratégico (validación de Factores Críticos de Decisión e indicadores y definición del Diagnóstico Ambiental Estratégico con MMA según Art. 6° letra a) del D.S. 32/2015)

En esta Sub-Fase se considera la elaboración del Diagnóstico Integrado, incluyendo los aportes y levantamiento a partir de los procesos de Participación, y considerando las proyecciones y tendencias para el área de estudio.

Asimismo, considera la validación del Diagnóstico Ambiental Estratégico en base a los Factores Críticos de Decisión validados, así como la definición de criterios e indicadores de evaluación de los mismos.

Todo lo anterior se refleja en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados en días corridos:

ETAPA DE DISEÑO			MES						
Fase Diagnóstico y Tendencias	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6	7
Sub-fase Diagnóstico									
Proceso Técnico Normativo									
Análisis Sistémico, proyecciones y tendencias	80	Consultor							
Proceso EAE									
Acto de inicio y extracto									
Publicaciones, envío a MMA y Participación inicial OAE	30	Consultor							
Revisión 1 CT	15	CT							
Respuesta 1 Consultor	15	Consultor							
Revisión 2 y Aprobación CT	5	CT							
Sub-fase Tendencias									
Proceso Técnico Normativo									
Diagnóstico integrado	20	Consultor							
Proceso EAE									
Diagnóstico Ambiental Estratégico (Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad, Factores Críticos de Decisión)	40	Consultor							
Sistematización de observaciones a difusión de inicio de procedimiento	10	Consultor							
Proceso Participación									
Presentación previa al Consejo Regional	65	Consultor							

	Fase Diagnóstico y Tendencias
Total (en días corridos)	210

Productos:

- Informe entrega de Sub-fase, incluyendo:
 - Propuesta metodológica del levantamiento, registro y análisis de los componentes para el Análisis Sistémico
 - Análisis sistémico
 - Proyecciones y tendencias
 - Avances proceso de EAE
 - Avances Proceso de Participación
- Anexos:
 - Planos análisis sistémico
 - Base de datos con catastro territorial

- Informe entrega de Fase
- Documento "Diagnóstico Integrado"
- Documento "Diagnóstico Ambiental Estratégico"
- Sistematización Procesos de Participación
- Anexos:
 - Planos Diagnóstico

Se consideran dos pagos, cada uno contra la aprobación por parte de la Contraparte Técnica de los productos asociados a cada Sub-fase.

- Catastro de usos de suelo atingentes al nivel intercomunal.
- Definiciones del instrumento de ordenamiento territorial vigente.
- Datos del último Censo de población INE y evolución de población en base a censos anteriores.
- Permisos de edificación INE, disponible en línea en Geodatos abiertos.
- Territorio(s) Operacional(es), disponible en línea en SISS.
- Planes de Desarrollo de las Empresas Sanitarias, disponibles en la Biblioteca de la SISS.
- Existencia de servicios mediante Agua Potable Rural (APR).

- Antecedentes de sitios arqueológicos y/o paleontológicos.
- Antecedentes de otros organismos sectoriales (franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente), así como Planes Maestros aeroportuarios, cuando corresponda.
- Información disponible del Ministerio de Energía en IDE energía, y otros exploradores
- Circular DDU 481.
- Registro de áreas de protección por recursos de valor natural y patrimonial y cultural, disponibles en línea en el Consejo de Monumentos Nacionales y páginas del Ministerio del Medio Ambiente.
- Estudios de Gestión de Tránsito o Planes de Transporte disponibles en SECTRA atingentes al nivel intercomunal.
- Vialidad del Ministerio de Obras Públicas (caminos públicos existentes y proyectados).
- Políticas, Planes, y Estrategias de nivel global, nacional, regional, y comunal.
- Proyectos sectoriales (viviendas de interés público, viales, de grandes equipamientos, infraestructura, etc.)
- Información disponible en SERNAGEOMIN.
- ARCLim del Ministerio del Medio Ambiente.
- Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial.
- Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial.
- Otras que el equipo regional estime relevantes para la planificación urbana, siempre y cuando contribuyan a los alcances de un PRI o PRM.

5.8.2.3 Fase Formulación de la Imagen Objetivo³⁶

El objetivo de esta Fase es elaborar las alternativas de estructuración u opciones de desarrollo que en la siguiente fase se someterán a Consulta Pública. Se recomienda que sea abordada a partir de una propuesta inicial de alternativas evaluadas medioambientalmente y consensuadas con la CT, para que luego puedan ser socializadas en las jornadas de Participación, y ajustadas de acuerdo con los resultados de dichas instancias y la evaluación técnica.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

Sub-fase Imagen Objetivo preliminar

- Preparación de la Imagen Objetivo, según los contenidos exigidos en el artículo 2.1.5. de la OGUC. Esto considera las siguientes actividades:
 - Definición de la visión desarrollo, objetivos y lineamientos de planificación.
 - Elaboración de alternativas de estructuración territorial.
- Evaluación técnica de las alternativas. Evaluación Ambiental de las Alternativas de Estructuración (Opciones de Desarrollo), cambios o efectos que provocarán

³⁶ Ver punto 5.3 Etapa de Elaboración: Fase Formulación y Consulta de Imagen Objetivo del Manual contenido en la circular DDU 430.

las alternativas de estructuración evaluadas respecto de la situación existente, y alternativa recomendada.

Sub-fase Imagen Objetivo ajustada

- Validación de identificación y evaluación de las opciones de desarrollo con MMA.
- Jornadas y sistematización de Participación (ciudadana y pueblos indígenas).
- Proceso de ajustes finales a la Imagen Objetivo.
- Reevaluación de Alternativas y ajuste de directrices.

La siguiente tabla incluye los plazos mínimos recomendados para las tareas indicadas anteriormente:

ETAPA DE DISEÑO			MES						
Fase Formulación de la Imagen Objetivo	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6	7
Sub-fase Imagen Objetivo preliminar									
Proceso Técnico Normativo									
Preparación de la Imagen Objetivo, según los contenidos del Art. 2.1.5. de la OGUC	50	Consultor							
Proceso EAE									
Evaluación Ambiental de Alternativas y alternativa recomendada	30	Consultor							
Revisión 1 CT	15	CT							
Respuesta 1 Consultor	15	Consultor							
Aprobación CT	10	CT							
Sub-fase Imagen Objetivo ajustada									
Proceso Técnico Normativo									
Ajustes finales a la Imagen Objetivo	10	Consultor							
Proceso EAE									
Reevaluación de las alternativas	10	Consultor							
Ajustes directrices de gestión y planificación									
Proceso Participación									
Presentación previa al Consejo Regional	50	Consultor							
Preparación y convocatoria del proceso de Participación									
Ejecución de actividades de Participación									
Coordinación y Diálogo con Órganos de Administración del Estado									
Participación en el marco del Convenio 169 (pueblos indígenas)									
Sistematización Participación									
Revisión 2 CT	10	CT							
Respuesta 2 Consultor	10	Consultor							
Aprobación CT	5	CT							
Total (en días corridos)			Fase Formulación de la Imagen Objetivo						
			210						

Productos:

Sub-fase Imagen Objetivo preliminar

- Informe entrega de Sub-fase
- Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo (preliminar)
- Plano(s) de la Imagen Objetivo (preliminar)
- Anexos:
 - Evaluación y Directrices Proceso de EAE
 - Avances Proceso de Participación

Sub-fase Imagen Objetivo ajustada

- Informe entrega de Sub-fase
- Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo (ajustada)
- Plano(s) de la Imagen Objetivo (ajustada)
- Sistematización Procesos de Participación

Pagos:

Se consideran dos pagos, cada uno contra la aprobación por parte de la Contraparte Técnica de los productos asociados a cada Sub-fase.

Fuentes de información requerida:

- Información generada durante la fase anterior.
- LGUC y OGUC.
- D.S. 32/2015.
- Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial.
- Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial.

5.8.2.4 Fase Consulta de la Imagen Objetivo³⁷

En esta Fase corresponderá realizar la Consulta pública de la Imagen Objetivo, que ha sido elaborada en la etapa anterior. Para estos efectos, en las Bases se debe considerar el trabajo conjunto entre el equipo técnico regional y el Consultor.

Conforme a lo indicado en el procedimiento dispuesto en el artículo 28 octies de la LGUC, modificado mediante la Ley N°21.807 (publicación D.O. 16.02.2026), será necesario realizar una serie de gestiones a considerar para ello, las que se recomienda detallar en las bases de licitación para mayor certeza:

Tareas que pueden encargarse al Consultor:

- Preparación de contenidos para correos electrónicos de invitación para las organizaciones.
- Preparación de contenidos para sitio web regional (sitio MINVU, SEREMI MINVU, y/o GORE, según corresponda).
- Preparación de contenidos para la exposición física, en la SEREMI MINVU, GORE, Municipios, Delegaciones Provinciales.
- Preparación de presentación (.ppt) de la Imagen Objetivo, para exponer en audiencias públicas.
- Preparación de material de difusión para audiencias públicas (afiches u otros).
- Informe síntesis de observaciones recibidas y recomendaciones técnicas
- Material de presentación al Consejo Regional (.ppt) con la síntesis del informe y recomendaciones técnicas, requiriendo la asistencia y apoyo del Consultor en la/las sesiones de trabajo con el Consejo Regional.
- Propuesta de términos para la elaboración del Anteproyecto

Tareas que deben ser realizadas por el equipo técnico regional:

³⁷ Ver punto 5.3 Etapa de Elaboración: Fase Formulación y Consulta de Imagen Objetivo del Manual contenido en la circular DDU 430.

- Listado preliminar de organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas a las que se enviarán cartas (debe solicitarse a los municipios y al registro civil), incluyendo sus correos electrónicos registrados.
- Preparación de correos electrónicos o, en su defecto, elaboración de cartas certificadas en base a contenidos propuestos por Consultor (ver segundo párrafo del numeral 4 del inciso segundo del artículo 28 octies de la LGUC).
- Coordinaciones para presentación informativa de Imagen Objetivo al Consejo Regional.
- Coordinaciones para cargar información al (o los) sitios electrónicos regionales
- Coordinaciones con los Municipios, para exposición física.
- Revisión y validación de material de difusión
- Confirmación y listado definitivo de organizaciones de la sociedad civil a las que se enviarán los correos electrónicos o cartas certificadas (coordinación con DIDECO de cada comuna y con organizaciones del ámbito intercomunal).
- Certificado con listado de Organizaciones Territoriales registradas.
- Publicación en medio de prensa de difusión masiva intercomunal.
- Envío de correos electrónicos (o cartas certificadas cuando no exista dicho correo electrónico).
- Coordinación de lugar para desarrollo de audiencias públicas.
- Exposición de presentación de Imagen Objetivo en base a propuesta de Consultor (.ppt) en audiencias públicas y registro de Asistencia a Audiencias Públicas.
- Envío de observaciones recibidas al consultor.
- Revisión de informe preliminar con síntesis de observaciones recibidas que enviará el consultor.
- Gestión de reunión con Consejo Regional para presentación de observaciones y acordar términos para la elaboración del Anteproyecto.
- Ingreso formal al Consejo Regional y dimensionar de acuerdo al número de observaciones recibidas, jornadas de trabajo para su revisión, en el plazo previsto en la reglamentación (30 días corridos con aplicación de silencio administrativo).
- Coordinación para publicación de respuestas fundadas a observaciones.
- Coordinación para publicación de Acuerdo y respuestas en sitio electrónico regional.
- Registrar los cambios de hito según lo dispuesto en el artículo 2.1.6. de la OGUC.
- Informar al Servicio de Impuestos Internos en caso de modificación del límite urbano³⁸.

Esta fase inicia con la preparación de los insumos necesarios para llevar a cabo la Consulta Pública. Posteriormente se enviará el Resumen Ejecutivo y planos de la Imagen Objetivo al Consejo Regional para su conocimiento, según el artículo 28 octies de la LGUC (modificado por la ley N°21.807. La Fase de Consulta de la Imagen Objetivo finaliza con el acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el Anteproyecto de Plan por parte de dicho Consejo, o bien transcurrido el plazo que dicho Consejo tiene para dicho pronunciamiento sin haberlo realizado, se entenderá que los términos para la elaboración del anteproyecto corresponden a la alternativa de estructuración del territorio priorizada que fue presentada en la consulta pública³⁹.

Para esta fase se debe revisar la Circular **DDU 493**⁴⁰, referida a las Consultas Públicas, junto con los requisitos de difusión y otras materias que detallan el alcance y

³⁸ Es necesario recordar que, según las modificaciones que introdujo la ley N°21.078, la definición de la ampliación del límite urbano tiene efectos tributarios para todo el territorio nuevo a incorporar. Por lo anterior, es relevante tener presentes los efectos de esta consulta pública y las definiciones que realizará el Consejo Regional en cuanto al acuerdo de los términos para la elaboración del Anteproyecto de IPT.

³⁹ Según cuarto párrafo del numeral 5 del inciso segundo del artículo 28 octies de la LGUC, modificado por la ley N°21.807.

⁴⁰ Esta Circular deberá actualizarse conforme a lo que incorporó la ley N°21.807.

responsabilidades asociadas. Esto además de otras Circulares que se hubieran publicado respecto a la aplicación de la Ley N°21.807, tales como la Circular **DDU 530** u otras.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

- Preparación de contenidos de difusión.
- Envío de Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y sus planos al consejo regional, con la alternativa de estructuración del territorio en un orden priorizado, para su conocimiento.
- Difusión
- Exposición
- Audiencia(s) Pública(s)
- Emisión de Informe síntesis de las observaciones recibidas y respuesta fundada a cada una de ellas.
- Acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan.
- Preparación y envío de información respecto de la modificación del límite urbano al Servicio de Impuestos Internos (SII), si corresponde.

La siguiente tabla integra las tareas indicadas anteriormente con sus plazos:

ETAPA DE DISEÑO			MES			
Fase Consulta de la Imagen Objetivo	Días corridos	Responsables	1	2	3	4
Consulta						
Proceso Participación						
Preparación de contenidos de difusión	5	CT				
Envío del resumen ejecutivo y planos a Consejo Regional	1	CT				
Envío de correos electrónicos y publicación aviso	15	CT				
Exposición en sitio web y lugares visibles	45	CT				
Audiencias Públicas	10	CT + Consultor				
Emisión de Informe síntesis de observaciones recibidas	30	CT + Consultor				
Respuestas a las observaciones y acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el Anteproyecto de Plan	30	Consejo Regional o silencio positivo				
Proceso Técnico Normativo						
Preparación de información respecto de la modificación del límite urbano al SII	3	Consultor				
Envío información sobre límite urbano al SII	2	CT				
Revisión 1 CT	5	CT				
Respuesta 1 Consultor	5	Consultor				
Aprobación CT	5	CT				
Total (en días corridos)			Fase Consulta de la Imagen Objetivo			
			120			

Productos:

- Informe entrega de Fase.
- Informe síntesis de observaciones recibidas y recomendaciones técnicas.
- Sistematización de las reuniones y audiencias públicas (consulta pública).
- Informe respecto de la modificación del límite urbano al SII, si corresponde.
- Anexos, a entregar antes de la difusión y exposición:
 - Borrador de correo electrónico o carta certificada, según corresponda⁴¹.

⁴¹ Ver artículo 28 octies de la LGUC, numeral 4, segundo párrafo.

- Borrador de contenidos para sitios web regionales.
- Láminas y material para exposición física.
- Presentación (.ppt) de la Imagen Objetivo, para exponer en Consejo Regional, en audiencias públicas y/o reuniones (a entregar antes de la Exposición).

Pagos:

Se considera 1 pago contra la aprobación por parte de la Contraparte Técnica de los productos antes indicados.

Fuentes de información requeridas:

- Información generada durante la fase anterior.
- LGUC y OGUC.
- Circular DDU 493, sobre Consultas Públicas en IPT.

5.8.2.5 Fase Formulación del Anteproyecto⁴²

En esta fase corresponderá desarrollar los componentes del Anteproyecto, según los contenidos indicados en el artículo 2.1.8. de la OGUC. Al igual que en la etapa anterior, se recomienda que sea abordada generando una propuesta preliminar que sea consensuada con la CT en una Sub-fase Anteproyecto Preliminar, para que luego pueda ser socializada en las jornadas de Participación, y ajustada de acuerdo con los resultados obtenidos en la Sub-fase Anteproyecto ajustado.

Previo al inicio de las tareas de formulación del Anteproyecto se debe realizar la consulta de procedencia de Consulta Indígena al Ministerio de Desarrollo Social y Familia, conforme a lo instruido mediante Circular **DDU 492**. En los casos en que sí proceda realizar dicha Consulta, se deberá programar durante esta Fase la actividad, conforme a lo dispuesto en el DS N°66 de 2013 del MDSF, de manera que las opiniones y visiones de los pueblos indígenas sea oportunamente considerada a partir de las medidas que se evalúa incorporar en la propuesta (normas urbanísticas y otras disposiciones que constituyan afectaciones).

Es fundamental considerar mecanismos dentro de la licitación para resguardar cómo se deberá actuar ante demoras en la respuesta a la Consulta de Procedencia de Consulta Indígena por parte del MDSF. Esto puede implicar la extensión de los plazos por razones ajenas del Consultor. En este sentido, en las Bases Administrativas podrían considerarse mecanismos de acuerdo y decisión para que ambas partes (equipo regional y Consultor) puedan actuar sin perjudicar el proceso y el adecuado curso del estudio. Para ello podría haber extensiones o suspensiones de plazo previo acuerdo. El equipo regional deberá realizar las gestiones institucionales para agilizar la respuesta por parte del MDSF.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

Sub-fase Anteproyecto Preliminar

- Elaboración y envío consulta de procedencia de Consulta Indígena al MDSF
- Elaboración de Propuesta de Anteproyecto
- Elaboración de Informe Ambiental preliminar

⁴² Ver punto 5.4 Etapa Elaboración: Fase Formulación de Anteproyecto del Manual contenido en la circular DDU 430 o la actualización de la misma.

- Presentación al Consejo Regional del Anteproyecto preliminar
- Convocatoria y ejecución de actividades de Participación
- Elaboración de Estudios Técnicos y Expediente de Anteproyecto

Sub-fase Anteproyecto Ajustado

- Consulta Indígena, cuando corresponda.
- Ajustes al Anteproyecto y su Expediente.
- Elaboración del Plan de seguimiento y retroalimentación EAE (criterios de seguimiento y rediseño).
- Ajustes al Informe Ambiental preliminar.

Lo anterior se refleja en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados:

ETAPA DE DISEÑO			MES						
Fase Formulación del Anteproyecto	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6	7
Sub-fase Anteproyecto Preliminar									
Proceso Técnico Normativo									
Elaboración de la propuesta de Anteproyecto con su Expediente.	60	Consultor							
Ajustes al Anteproyecto	20	Consultor							
Elaboración de Estudios Técnicos y Expediente Anteproyecto	30	Consultor							
Proceso EAE									
Evaluación ambiental del Anteproyecto	10	Consultor							
Elaboración Informe Ambiental preliminar	30	Consultor							
Proceso Participación									
Presentación previa al Consejo Regional	1	CT							
Preparación y convocatoria del proceso de Participación		CT y Consultor							
Ejecución de actividades de Participación	30	CT y Consultor							
Revisión 1 CT	20	CT							
Respuesta 1 Consultor	20	Consultor							
Aprobación CT	10	CT							
Sub-fase Anteproyecto Ajustado									
Proceso Técnico Normativo									
Ajustes al Anteproyecto por Consulta Indígena	20	Consultor							
Proceso EAE									
Plan de seguimiento y retroalimentación (criterios de seguimiento y rediseño)	15	Consultor							
Ajustes al Informe Ambiental preliminar	20	Consultor							
Proceso Participación									
Preparación e ingreso de consulta de procedencia de Consulta Indígena al MDSF	5	Consultor y CT							
Participación en el marco del Convenio 169 OIT, o Consulta Indígena	120								
Revisión 1 CT	10	CT							
Respuesta 1 Consultor	10	Consultor							
Aprobación CT	5	CT							

	Fase Formulación del Anteproyecto
Total (en días corridos)	210

Respecto al procedimiento de Consulta Indígena, en el cuadro se indica en forma referencial, sin embargo, el plazo dependerá de cómo se haya trabajado durante la Etapa de Ajuste Metodológico, así como la forma de organización de los pueblos indígenas y las características del territorio, lo que puede implicar un plazo mayor. Sin perjuicio de lo anterior, se deben considerar al menos los plazos que establece el DS 66

que reglamenta el procedimiento de Consulta Indígena. Para mayor detalle se puede revisar la **Circular DDU 492**.

En caso de que el Ministerio de Desarrollo Social y Familia estime que la Consulta Indígena no es necesaria, la Sub-fase de Anteproyecto ajustado mantiene las tareas relativas al ajuste del Expediente y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Los contenidos del Expediente de Anteproyecto, según lo dispuesto en el artículo 35 de la LGUC (modificado por la Ley N°21.807), así como lo indicado en el artículo 2.1.8. de la OGUC, son los siguientes:

- **Memoria Explicativa**, que contendrá los objetivos, metas, programas de acción, así como los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los principales elementos del Plan. Asimismo, la memoria deberá contener indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño que permitan realizar la revisión periódica y monitoreo conforme lo dispone el artículo 28 sexies en coherencia con aquellos indicadores y criterios establecidos en el artículo 7 quáter de la ley N°19.300.

Deberá contener, al menos:

- a) Un **resumen ejecutivo** de la imagen objetivo y los acuerdos alcanzados.
- b) Los **objetivos del Plan, incluyendo metas e indicadores de seguimiento** (EAE)
- c) El **diagnóstico territorial y ambiental estratégico** (análisis sistémico territorial, proyecciones y tendencias, condicionantes y potencialidades)⁴³
- d) Descripción de los **principales elementos o normas del Plan**, señalando los antecedentes que los justifican (2.1.7. de la OGUC) y las condiciones específicas del territorio a planificar, debiendo incluir las metodologías empleadas.
- e) **Estudios Técnicos**, los que deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia:
 - **Estudio de Movilidad Urbana**, para satisfacer el crecimiento urbano.
 - **Estudio de Infraestructura Energética**, como soporte al crecimiento urbano y seguridad de suministro.
 - **Estudio de Infraestructura Sanitaria.**
 - **Estudio de Riesgo**, de acuerdo a las disposiciones contempladas en el artículo 2.1.17. de la OGUC y a la Guía Metodológica publicada mediante Circular DDU 510.
 - **Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural y Patrimonial Cultural**, presentes en el territorio, conforme al artículo 2.1.18. de la OGUC.

⁴³ En este caso se refiere a una síntesis de dicho Diagnóstico, que permita comprender la propuesta, no a todo el documento Diagnóstico entregado durante las primeras Fases del Estudio.

- f) **Condiciones adicionales de urbanización y equipamiento** aplicables según el artículo 183 de la LGUC.
- g) **Proyectos, obras y medidas y programas de acción** que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan.
- h) **Informe que dé cuenta del proceso de participación** y acredite el cumplimiento de los requisitos según artículos 2.1.5. y 2.1.9. de la OGUC.⁴⁴
- i) **Antecedentes para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente** (Evaluación Ambiental Estratégica).
- j) **Indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño** (en relación con lo dispuesto en el artículo 28 sexies de la LGUC).

Asimismo, deberá considerar los **incentivos a los que se refiere el artículo 34 de la LGUC**, en las normas urbanísticas aplicables en sectores que los IPT de nivel intercomunal identifiquen como zonas de buena accesibilidad a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público.

- **Ordenanza**, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes a este nivel de planificación urbana intercomunal.
- **Planos**, que expresen gráficamente los contenidos del Plan.

Es relevante tener presente las disposiciones de los incisos octavo y noveno del artículo 2.1.9. de la OGUC:

- Las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal se entenderán automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunes.
- Los planos originales del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano deberán llevar la firma del Gobernador Regional y del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Asimismo, se considera pertinente que los estudios técnicos del Plan deban ser suscritos por los profesionales especialistas que los elaboraron.

Las firmas deben ser incorporadas en fresco, no desde una imagen de firma que se copia en un archivo digital. Esto es relevante puesto que le otorga la validez al documento que se suscribe.

Debe considerarse también el **Resumen Ejecutivo** del instrumento de planificación que incluya su descripción y los principales efectos esperados, en un lenguaje claro y simple, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 septies de la LGUC.

Es importante mencionar que los Estudios Técnicos requieren de los antecedentes de Diagnóstico o situación actual correspondiente, los que se elaboran en las primeras etapas del Estudio. La ausencia de estos antecedentes generará dificultades para poder otorgarle coherencia al proceso de desarrollo del Plan y la toma de decisiones. Por lo

⁴⁴ Este contenido se deberá desarrollar más adelante, una vez aplicado el procedimiento que se refiere al artículo 2.1.9. de la OGUC. Se menciona acá porque es parte de los contenidos de Anteproyecto del Expediente. En caso de que la Consultoría no contemple esta etapa, deberá ser elaborado por el equipo regional.

tanto, **los Estudios Técnicos en rigor se inician en las primeras etapas del Estudio** (Diagnóstico y Tendencias).

Respecto al **Estudio de Infraestructura Sanitaria** para los IPT de nivel intercomunal, y según lo instruido en el punto 5.7.3. de la Circular **DDU 481**, en los casos en que un PRI o PRM actúa supletoriamente en el nivel comunal, conforme a la facultad contenida en el inciso tercero del artículo 28 de la LGUC y en el artículo 2.1.3. de la OGUC, **se entenderá obligatorio efectuar además el Estudio de Factibilidad dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC para el nivel comunal**. Por lo tanto, ambos Estudios (Estudio de Infraestructura Sanitaria de nivel intercomunal y Estudio de Factibilidad para el nivel comunal en las áreas que actúa en forma supletoria) formarán parte del Expediente intercomunal y deben ser entregados para Archivo, según se indica en la Circular **DDU 517**.

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso final del artículo 28 de la LGUC, si un plan regulador intercomunal o metropolitano modifica normas de su ámbito de competencia propio, y deja sin regulación sectores dentro de un territorio planificado por un plan regulador de nivel comunal, podrá establecer disposiciones transitorias con carácter supletorio en dichos sectores con el objeto de evitar un desfase entre los niveles de planificación y permitir su coherencia. Estas disposiciones no serán imperativas para el nivel inferior y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia la modificación del instrumento de planificación territorial de nivel comunal que contenga las nuevas normas para el sector en cuestión.

Productos:

Sub-fase Anteproyecto preliminar

- Informe entrega de Sub-fase
- Expediente Anteproyecto preliminar, suscrito:
 - Memoria Explicativa (con todo lo indicado en el artículo 35 de la LGUC y 2.1.8. de la OGUC, incluidos los Estudios Técnicos y 2.1.10. para el Estudio de Factibilidad (que correspondan a territorios con disposiciones transitorias con carácter supletorio de nivel comunal).
 - Ordenanza
 - Planos
 - Resumen ejecutivo

Sub-fase Anteproyecto ajustado

- Informe entrega de Sub-fase
- Expediente Anteproyecto ajustado, suscrito:
 - Memoria Explicativa (con todo lo indicado en el artículo 35 de la LGUC y 2.1.8. de la OGUC, incluidos los Estudios Técnicos y 2.1.10. para el Estudio de Factibilidad (que correspondan a territorios con disposiciones transitorias con carácter supletorio de nivel comunal).
 - Ordenanza
 - Planos
 - Resumen ejecutivo
- Anexos:
 - Informe Ambiental
 - Informe sistematizado de Consulta Indígena (cuando corresponda)

Pagos:

Se consideran dos pagos, cada uno contra la aprobación por parte de la Contraparte Técnica de los productos asociados a cada Sub-fase.

En caso de que no proceda la Consulta Indígena, se deberá prever el destino de los recursos que no van a ser utilizados.

Fuentes de información requeridas:

- Información generada en la etapa anterior.
- LGUC, OGUC y Circulares DDU.
- D.S. 32/2015.
- Manual para la confección de ordenanzas de los instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal, Circulares **DDU 398** y **DDU 440**.
- Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial, Circular **DDU 430**.
- Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial.
- Circular **DDU 492**, sobre Consulta Indígena.
- Circular **DDU 481**.
- Circular **DDU 530**, sobre ley N°21.807.

5.8.2.6 Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto

En esta fase corresponderá ingresar a la SEREMI del Medio Ambiente el Informe Ambiental (IA), ajustar según las observaciones que este organismo emita y realizar la Consulta Pública de Anteproyecto y el Informe Ambiental.

Se recomienda al órgano responsable que, una vez aprobada la fase de Formulación del Anteproyecto, envíe el IA junto con el Anteproyecto al MMA, para efectos de no atrasar el cronograma preestablecido. Se deberá considerar los plazos de la Consulta Pública del Informe Ambiental como un proceso paralelo a la Consulta Pública del Anteproyecto.

En paralelo a la revisión de MMA, o incluso antes del inicio de esta fase, pueden realizarse otras consultas intersectoriales que son necesarias para la validación de la propuesta, tales como: Ministerio de Agricultura, SERNATUR, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) y empresas sanitarias; todo lo anterior cuando corresponda y según el nivel de planificación que aplique.

Una vez recibidas las observaciones al IA, si es que las hubiese, y dependiendo del grado de complejidad, se sugiere gestionar al menos una reunión para plantear las dudas sobre las observaciones más relevantes o que no estén suficientemente claras, incorporando las posibles respuestas para que puedan ser discutidas y consensuadas. En los casos más complejos, se sugiere proponer un cronograma de reuniones de trabajo (secuencia semanal, en formato remoto), para abordar las observaciones sistemáticamente, a fin de culminar el proceso satisfactoriamente, e iniciar la Consulta Pública.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

Sub-fase Ingreso del Informe Ambiental

- Envío de consultas intersectoriales (MINAGRI, SERNATUR, etc. según corresponda)
- Envío del Informe Ambiental a la SEREMI del Medio Ambiente (Art.20 y Art. 21 del D.S. 32/2015).
- Proceso de trabajo con la SEREMI del Medio Ambiente y Preparación del Informe Ambiental Complementario, en caso de existir observaciones al IA.

Sub-fase Consulta Pública del Anteproyecto y el Informe Ambiental

- Ingreso al Gobierno Regional para acuerdo de inicio de consulta pública.
- Material para Consulta Pública (propuesta de publicaciones, diseño y contenido gráfico para difusión, estrategia de ejecución de la consulta).
- Coordinación exposición física y digital.
- Borrador de documento de consulta a municipalidades.
- Exposición y consulta (audiencias públicas).
- Informe síntesis de observaciones recibidas y propuesta de respuestas.
- Ajustes al expediente del Anteproyecto.
- Ingreso de la nueva versión del Anteproyecto corregido e Informe Ambiental corregido, si corresponde. (artículo 25 D.S. 32/2015).
- Resolución de Término.

Lo anterior se recoge en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados en días corridos:

ETAPA DE APROBACIÓN			MES									
Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del Anteproyecto e Informe Ambiental	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sub-fase Ingreso del Informe Ambiental												
Proceso EAE												
Ingreso del Informe Ambiental a MMA	5	CT										
Revisión del Informe Ambiental por Seremi MMA	55	CT/MMA										
Proceso de trabajo con MMA y preparación del Informe Ambiental Complementario	70	Consultor										
Observaciones al Informe Ambiental Complementario	30	MMA										
Sub-fase Consulta Pública del Anteproyecto e Informe Ambiental												
Proceso EAE												
Consulta Pública Informe Ambiental	40	CT										
Ingreso Anteproyecto corregido e Informe Ambiental corregido, si corresponde.	20	CT										
Revisión	15	MMA										
Elaboración de la propuesta de Resolución de Término	2	Consultor										
Dictar la Resolución de Término según Art.26 D.S. 32/2015 e ingreso del Expediente foliado según Art. 12 D.S. 32/2015.	5	CT										
Proceso Participación												
Acuerdo del Consejo Regional para someter el Anteproyecto a Consulta Pública	15	CT										
Consulta a las municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan	30	CT										
Envío de correos electrónicos a organizaciones y publicación de avisos	60	CT										
Exposición y Audiencias Públicas												
Evaluación de observaciones e Informe síntesis	30	Consultor										

	Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto
Total (en días corridos)	300

5.8.2.7 Fase Apoyo a Toma de Razón

Corresponde al apoyo técnico por parte del Consultor en el marco del control de legalidad del acto de promulgación del Plan Regulador o su modificación, lo que corresponde a la Toma de Razón en Contraloría. Esta etapa considera el ajuste del Expediente de Proyecto y la asesoría estratégica para la elaboración de respuestas y modificación de los contenidos del Plan en atención a posibles observaciones de dicho organismo.

Las recomendaciones en relación a cómo abordar este hito se encuentran en el capítulo 6.1 del presente documento.

En caso de incorporar esta fase en la licitación se recomienda que se indique un máximo de ingresos al control de legalidad (por ejemplo 2), de manera que exista certeza sobre el alcance de la Fase. Cabe señalar que cuando no se indica claramente esta expectativa, se produce un desincentivo a la participación de equipos consultores, debido al alto costo financiero e indefinición, que en algunos casos puede durar años, afectando gravemente los costos inicialmente considerados.

En cuanto a productos, será el mismo Expediente de Proyecto ajustado, así como una minuta síntesis con la propuesta de respuesta a las observaciones de Contraloría.

Respecto al pago, este dependerá del número de ingresos considerados, lo que debe indicarse claramente en las Bases.

Cabe señalar que la coordinación entre el Gobierno Regional y la SEREMI MINVU es fundamental. En el caso del acto administrativo de promulgación del Plan o su modificación, este depende directamente del Gobierno Regional, para lo cual debe existir una estrecha coordinación entre los equipos técnicos y jurídicos, tanto de la SEREMI MINVU como del Gobierno Regional.

En principio se consideran 120 días aproximadamente.

5.8.3 Plazos

En este capítulo el equipo regional podrá indicar una síntesis o tabla general con los plazos especificados por etapa.

Dentro de la revisión del proceso de desarrollo de los IPT se ha observado que la elaboración o modificación integral de un IPT, independiente de su nivel, demora a lo menos 3 años, sin considerar las respectivas promulgaciones, publicaciones, y toma de razón de Contraloría. Es decir, el Plan de Trabajo que realice el órgano responsable desde el inicio del contrato hasta la elaboración del proyecto, debiera ser organizado dentro de este plazo.

En la tabla 3 se ha sintetizado los plazos (en días corridos) recomendados para las diferentes fases que involucra el proceso de formulación del Plan, expuestas en el punto anterior, teniendo a la vista la optimización del tiempo y los plazos legales estimados en las consultas públicas.

Tal como se ha mencionado en los puntos precedentes, el flujo del proceso se realiza en concordancia con la Circular **DDU 430**, que lo estructura en base a 3 Etapas: Preparación, Diseño y Aprobación. Sin embargo, tal como se ha indicado anteriormente, la etapa de preparación debe ser realizada por el órgano responsable, incluido el acto

de inicio al cual se refiere el artículo 27 ter de la LGUC (incorporado a través de la ley N°21.807). Igualmente, se ha incorporado en el proceso de licitación una fase de Ajuste Metodológico, que permitirá ajustar, levantar y consolidar antecedentes básicos.

Tabla 3 Plazo total en días corridos PRI o PRM

	Ajuste Metodológico	Etapa de Diseño				Etapa de Aprobación		Totales
	Ajuste metodológico	Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta Pública de la Imagen Objetivo	Formulación del Anteproyecto	Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto	Toma de razón	
Total (en días corridos)	60	210	210	120	210	300	120	1.230

Fuente: Elaboración propia.

En general, los procesos y tareas que pueden presentar demoras son las asociadas a:

- Etapa de Aprobación / Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto
 - Respuesta a las observaciones realizadas al Informe Ambiental (IA) y generación del Informe Ambiental Complementario (IAC). El plazo para la elaboración de respuestas no cuenta con un plazo normado por reglamento para resolverlas, sino que es asignado por el MMA caso a caso, de acuerdo con el grado de complejidad, y los cambios que puede provocar en el IA.
 - Ajuste del Anteproyecto, que deriva de las observaciones realizadas durante la Consulta Pública, para efectos de preparar el Anteproyecto Corregido.
- Etapa de Aprobación / Fase Toma de Razón
 - Revisión por Contraloría de la Resolución del Gobernador(a) que promulga la aprobación de la elaboración o modificación del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano. No está asociado a un plazo normado. Igualmente es importante considerar que las demoras pueden surgir debido a no contar con los tiempos para revisión y ajuste por parte del equipo regional.

Es importante recordar que existe un plazo total para las etapas de Preparación y Diseño del instrumento de planificación territorial o su modificación. En este sentido, deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 27 ter de la LGUC, el que detalla los hitos en que inicia cada etapa, junto con establecer en su inciso quinto que *"Se dará término al procedimiento **cuando hayan transcurrido más de tres años** entre la dictación del acto administrativo de inicio y el acuerdo del consejo regional o del concejo municipal para dar inicio a la etapa de aprobación y consulta pública del anteproyecto, conforme con lo establecido en el artículo 36 o en el artículo 43, según corresponda. **Vencido el plazo, el proceso de planificación se entenderá terminado automáticamente**, y la autoridad encargada de la elaboración o modificación del instrumento dejará constancia de ello mediante un acto administrativo que deberá ser dictado en el plazo máximo de diez días contado desde el término automático del proceso y publicará el documento en el sistema de información regulado en la letra b) del artículo 28 undecies"*.

Sin perjuicio de lo anterior, el inciso sexto del mismo artículo 27 ter dispone que ***“Excepcionalmente, el gobierno regional o la Secretaría Regional Ministerial, según se trate del nivel intercomunal o comunal de planificación, podrá prorrogar el plazo señalado por una sola vez y por un término que no podrá exceder la mitad del plazo original. Lo anterior, a solicitud fundada del organismo encargado de la elaboración o modificación del instrumento de planificación territorial de que se trate, realizada a lo menos con treinta días de anticipación a su vencimiento y atendidas las causales fundadas que disponga la Ordenanza General. Para estos efectos, el organismo deberá acompañar en su solicitud los antecedentes que fundamentan la prórroga y un nuevo cronograma del procedimiento hasta la promulgación del instrumento. Transcurrido este plazo de prórroga sin que se haya obtenido el acuerdo, procederá el término automático en la forma descrita en el inciso anterior.”***

En este sentido, tanto el equipo técnico como la autoridad deben tener presentes estos plazos para desarrollar todas las actividades en los límites temporales que establece actualmente la LGUC, modificada por la ley N°21.807.

5.8.4 Especificaciones de las entregas

En este capítulo el equipo regional deberá incluir las especificaciones técnicas de las entregas de cada fase o sub-fase, en relación con los formatos de presentación de los documentos (tamaño de la hoja, del texto, u otros), si será en papel o en digital, si se requerirá el uso de algún tipo de gráfica institucional, o si se debe entregar algún tipo de base de datos que haya sido utilizada.

Lo anterior aplica también para el caso de los planos, en los que se deben utilizar Sistemas de Información Geográfica. En caso de que se opte por solicitar archivos en formato .dwg, se recomienda que esto se realice para las etapas finales del proceso, y no durante la etapa de elaboración del IPT, ya que implica tiempos de edición adicional en productos que finalmente no son utilizados sino hasta que el IPT entra en vigencia.

Los productos deben considerar **1 ejemplar original en papel y copias en digital** (entregadas en un dispositivo pendrive idealmente y en una carpeta compartida). Se sugiere no solicitar copias adicionales en papel, privilegiando los formatos digitales. Esto sin perjuicio de que el Anteproyecto (y luego Proyecto) definitivo debe ser 1 Expediente en papel como original, y cuyas copias que se realicen deben estar certificadas por el Ministro de Fe del organismo que promulga, según lo instruido mediante Circular **DDU 517**.

En el caso de los planos, se deberá considerar que los requerimientos sean coherentes con los indicados en el artículo 35 de la LGUC y en los artículos 2.1.8. y 2.1.10. de la OGUC, según corresponda.

5.8.5 Participación y mecanismos de difusión

En este capítulo el equipo regional deberá integrar a las Bases o Términos de Referencia la información desarrollada durante su Etapa de Preparación, referida principalmente a:

- La identificación del Mapa de Actores que deben ser integrados en el proceso participativo.
- La Estrategia de Participación, incluyendo los objetivos, programas, actividades, y una Carta Gantt estimada de acuerdo con las actividades de cada fase.

- Las instancias por etapa que serán requeridas durante el proceso, considerando las que deben ser concordantes con los alcances de un instrumento de planificación, y los plazos planificados.
- La información referida al levantamiento de antecedentes sobre pueblos originarios que ha sido solicitada a CONADI y otras instituciones, como Ministerio de Bienes Nacionales y Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, para verificar la existencia de Comunidades indígenas, Asociaciones indígenas, y Sitios Ceremoniales o de Significación Cultural, a fin de prever la realización de un proceso de Consulta Indígena.
- Indicar si el equipo regional facilitará locales u otros insumos para apoyar el proceso de participación que demande el desarrollo del instrumento. Se recomienda que las actividades de participación se lleven a cabo en locales institucionales o de administración regional de existir, para que la comunidad perciba que se trata de una iniciativa de carácter oficial.
- Indicar si se facilitará el uso de medios institucionales de difusión, como páginas web institucionales, radio, diarios comunales y/o regionales, canal de TV local, entre otros, para difundir la información del proceso de desarrollo del instrumento, o si el consultor deberá considerar algún medio de difusión como por ejemplo página web del IPT, u otros. Sin embargo, lo recomendable es que sea a través de medios institucionales ya conocidos por la comunidad. Esto además se deberá articular con el informe de hitos de avance cumplidos que se refieren al Portal de Instrumentos de Planificación Territorial, reglamentado a través del artículo 2.1.6. de la OGUC, según lo indicado en la Circular **DDU 526**.

5.8.5.1 Definición del número de actividades participativas

Para la definición del número de actividades participativas se debe utilizar el Anexo 1 de la Circular **DDU 430** (Estrategia de Participación), la que contiene la guía para definir los requerimientos de actividades participativas en el flujo procedimental completo de elaboración o modificación de un IPT de nivel intercomunal. La recomendación es que el órgano responsable no incorpore mayores requerimientos que los allí estimados, debiendo considerar que el proceso integra principalmente:

- La participación ciudadana requerida por la LGUC
- La participación específica requerida por la EAE
- La participación de los pueblos originarios requerida por el Convenio N°169 OIT
- La participación recomendada a partir de las buenas prácticas en los procesos de diseño.

Para el caso de la participación ciudadana recomendada a partir de las buenas prácticas en los procesos de diseño, se recomienda evaluar si se realizarán en una instancia única o se desagregarán en distintos grupos (territoriales, funcionales, económico-productivos), lo que dependerá de la realidad territorial o los fines que se persigan con la elaboración o modificación del IPT, sin perder de vista los tiempos de desarrollo de cada fase y el nivel de planificación. En general, las capacidades de los equipos pueden abordar un máximo de dos jornadas diarias, pero no de forma simultánea.

Por otra parte, es necesario considerar los horarios de las actividades, de manera que la asistencia de los participantes sea más favorable (por ejemplo, desde las 18 o 19 hrs. en adelante), caso en el cual debiera considerarse solamente una actividad al día.

La realización de jornadas de Participación dependerá de las dinámicas de cada intercomuna, sin embargo, es importante tener presente el objetivo del nivel de planificación, que se refiere a la definición y regulación de actividades de impacto intercomunal principalmente, así como aquellas dinámicas que se desarrollen en el área rural que impactan el sistema de asentamientos humanos. Por lo anterior, deberá evaluarse previamente las características de la intercomuna y los desplazamientos que se requieren para poder ejecutar las actividades, considerando la participación de actores clave representativos del territorio a regular.

En el marco de las Bases de Licitación no es posible solicitar que el equipo Consultor asegure un número de participantes en la actividad puesto que ello no está en su control ni en el del equipo regional. Sí es posible realizar todos los esfuerzos y desarrollar una estrategia de difusión que genere las mejores condiciones para que la actividad esté en conocimiento de la comunidad y actores clave, para lo cual también es clave el liderazgo del equipo regional.

Finalmente, dado el nivel de planificación y las posibles dificultades de desplazamiento de las comunidades, puede considerarse la utilización complementaria de reuniones en formato remoto, las que pueden contribuir enormemente a poder contar con un mayor número de personas asistentes. En este caso, es importante verificar la forma en que se registrará la asistencia y se recogerán las consultas.

5.8.6 Apoyo del consultor en las consultas públicas

La gestión administrativa que conlleva la realización de las consultas públicas es de competencia del órgano responsable y también el costo que demanden las diferentes publicaciones. Esto considera también los costos de cafetería y audio. Respecto a los lugares para realizar las actividades, estas deben ser consideradas por el equipo regional, para lo cual se pueden contemplar establecimientos educacionales, municipales, del gobierno regional u otro de carácter público.

En este capítulo, el equipo regional deberá detallar el apoyo que se requerirá del consultor para el desarrollo de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo y del Anteproyecto del Plan, para lo cual se recomienda revisar el artículo 28 octies de la LGUC; artículos 2.1.5. y artículo 2.1.9. de la OGUC; artículo 24 de D.S. 32/2015; y la Circular **DDU 493**, según corresponda.

Se deberá realizar un listado que indique, por ejemplo, apoyo en la redacción de los avisos, en los correos electrónicos de invitación, en la respuesta a las observaciones, entre otras actividades. A continuación, se indica un ejemplo:

Tabla 4 Apoyo que se requiere del consultor

Contenidos Art. 28 octies y 36 de la LGUC	Apoyo que se requiere del consultor
1. Comunicación a la dirección de correo electrónico registrada por dichas organizaciones o, en su defecto, mediante carta certificada despachada únicamente al domicilio actualizado que se tenga de éstas en la o las comunas del territorio a planificar. Aviso publicado en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o las comunas involucradas, mediante su exposición en lugares de afluencia de público, como consultorios y colegios, a través de avisos radiales y en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna o comunas objeto del plan.	Redacción del correo electrónico tipo.
	Propuesta de redacción del (los) aviso(s).

Contenidos Art. 28 octies y 36 de la LGUC	Apoyo que se requiere del consultor
2. Realizar audiencias públicas para exponer el anteproyecto a la comunidad.	Elaboración de PPT y planimetría. Presencia física en Audiencias.
3. Exponer el anteproyecto del Plan Regulador Intercomunal o de sus modificaciones, a la comunidad.	Impresión de los componentes del Plan y láminas explicativas.
4. Consultas a las municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan.	Preparación de antecedentes para adjuntar al oficio que prepare y envíe equipo regional.
5. Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto de Plan o su modificación.	Complementar el Informe Síntesis de las observaciones recibidas y ajustar componentes del Plan. Presencia física en sesiones con Consejo Regional.
Cumplidos los trámites a que se refieren los incisos anteriores, la Seremi Minvu elaborará el proyecto de Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano y lo remitirá al Gobierno Regional para su aprobación definitiva, junto con el expediente completo, incluyendo un informe que sintetice las observaciones recibidas.	

Fuente: Elaboración propia en base LGUC y OGUC.

Las exposiciones en el marco de las consultas públicas de Imagen Objetivo y Anteproyecto **deben ser realizadas por un representante del equipo regional**. Esto le otorga validez y confianza al proceso de planificación, que es una función pública.

Cabe señalar que el Resumen Ejecutivo también debe considerarse para los efectos de una adecuada y fácil difusión, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 septies de la LGUC.

5.8.7 Contraparte técnica y monitoreo del proceso

Conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la LGUC y 2.1.9. de la OGUC, el anteproyecto de PRI o PRM, o sus modificaciones, será elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (salvo en los casos que se haya transferido la competencia como se indica más adelante), aprobado por el Consejo Regional y promulgado por el Gobernador(a) Regional mediante resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, en el marco del proceso de descentralización fundado en la Ley N°21.074 y los distintos procesos de transferencia de competencias por parte de Ministerios a Gobiernos Regionales, está en ejercicio y en proceso de transferencia la competencia de elaborar o modificar Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos mediante proceso regular en algunas regiones. Por lo tanto, en las regiones en que esté en curso dicho proceso será necesario evaluar los plazos de entrada en vigencia del ejercicio. Igualmente **es fundamental un trabajo mancomunado entre SEREMI MINVU y Gobierno Regional para conformar la Contraparte Técnica**, sin perjuicio de que esté transferida o no la competencia, debido a que la experiencia de los equipos puede aportar en el desarrollo del Estudio.

En principio, si la competencia se ha transferido o está próxima a transferirse, se recomienda que el proceso **administrativo** de la licitación lo desarrolle el Gobierno Regional; esto es independiente de la constitución de la Contraparte Técnica, en la que pueden integrarse ambos servicios.

En caso de que en la región no se considere transferencia de la competencia, igualmente se sugiere que la contraparte técnica esté conformada tanto por la SEREMI MINVU y la División de Planificación y Desarrollo Regional (DIPLADER) del Gobierno Regional. Esto contribuirá con un mayor conocimiento y perspectivas, a una mejor coordinación y comunicación en las consultas públicas y una ágil tramitación y promulgación.

En definitiva, se recomienda conformar un “**equipo regional**” como contraparte técnica conformado por SEREMI MINVU, Gobierno Regional y otros organismos clave según las particularidades de cada región⁴⁵, para favorecer un proceso en que se consideren todas las perspectivas y sea más ágil en su avance y desarrollo.

En el caso de las SEREMI MINVU, serán los Departamentos de Desarrollo Urbano e Infraestructura los encargados de formar parte del “equipo regional”. En el caso del Gobierno Regional, se estima que podría ser la División de Planificación y Desarrollo Regional (DIPLADER), con las unidades que sean atingentes a la planificación y ordenamiento territorial, según estén conformadas; esto es sin perjuicio de que para reuniones y revisión interna puedan consultarse otras Divisiones al interior del Gobierno Regional, tales como Infraestructura y Transportes. Otro rol sumamente importante corresponde a las **Divisiones o Departamentos Jurídicos** tanto de las SEREMI MINVU como del Gobierno Regional, ya que ellos estarán encargados de validar y tramitar los actos administrativos que corresponda, y especialmente, la resolución que aprueba la elaboración o modificación del IPT, por lo que se recomienda que los equipos jurídicos estén incorporados desde un inicio en el proceso. Asimismo, tendrán un rol fundamental en el caso de impugnaciones al instrumento, por lo que será de importancia que hayan participado del proceso para un mayor conocimiento y manejo del instrumento.

Independiente de la conformación del equipo regional, será necesario definir a un profesional titular y uno suplente, que actúen como interlocutores válidos con el consultor durante todo el proceso. Estos profesionales, además, serán los que coordinarán y gestionarán todas las acciones internas que demanden actos administrativos o comunicaciones formales para el envío de solicitudes y recepción de información, tanto interna (que sea requerida desde otras Divisiones o Departamentos) como externa (hacia otros órganos de la administración del Estado), que sean necesarias para el buen desarrollo del proceso.

La contraparte técnica será la responsable de la revisión de los productos por fase y sub-fase y otorgar su aprobación, velar por el cumplimiento del cronograma, coordinar las reuniones que sean necesarias para desarrollar las actividades participativas, y todas aquellas actividades mencionadas en el capítulo 6.2 del presente documento.

Respecto a las revisiones de los productos que se entreguen por parte del Consultor, deberán evaluarse y consolidarse las observaciones que provengan de distintas unidades, **ponderando su incorporación acorde a los alcances del IPT**. No se recomienda transcribir observaciones que no sean claras ni concretas, o bien que no se refieran a la temática o fase de desarrollo en la que esté el IPT. Las observaciones deben tener claridad respecto a qué es lo que se requiere ajustar y su justificación.

Durante el seguimiento del proceso, será muy importante estar atento a las problemáticas que puedan surgir en los procesos participativos, en el cumplimiento del cronograma, o de cualquier otra índole, en la que sea necesaria la modificación o el ajuste del respectivo contrato con el consultor para abordarla.

Se debe propiciar un **vínculo estrecho con el Gobernador Regional y Consejo Regional**, manteniendo al día a la autoridad sobre las actividades, plazos y alcances de cada etapa y fase⁴⁶. Asimismo, se recomienda reforzar las capacitaciones al Consejo

⁴⁵ MTT, MINAGRI, SAG, Bienes Nacionales, SERNATUR, MOP, entre otros.

⁴⁶ Podrían conformarse Comisiones de Urbanismo (o equivalentes), de manera de discutir en forma interna con los/as Consejeros antes de la presentación formal en la sesión de Consejo Regional. Varios CORE tienen ya constituidas Comisiones de Ordenamiento Territorial, las que serían atingentes para analizar los avances y revisar información detallada. Lo relevante es consultar al CORE de qué forma sería más eficiente y efectivo trabajar a lo largo del Estudio.

Regional y autoridades respecto al alcance, importancia y exigencias del proceso. Es importante comunicar en un lenguaje claro y simple las implicancias del procedimiento desde la Etapa de Preparación, de manera de avanzar en un **actuar coordinado entre el equipo técnico y la autoridad**, siendo esta última la responsable de concretar la entrada en vigencia del instrumento o su modificación. Cabe señalar que, conforme a las modificaciones que introdujo la ley N°21.807, los consejeros regionales tienen la posibilidad de asistir al programa de formación y capacitación en planificación urbana y materias afines, que será llevada a cabo por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (artículos 39 y 39 bis de la ley N°19.175, orgánica constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, DFL N°1-19175 de 2005 del Ministerio del Interior).

5.8.8 Equipo consultor y su relación con la contraparte técnica

La relación y comunicación entre la Contraparte Técnica del estudio y el equipo consultor se recomienda que sea realizada a través de un solo profesional del equipo que actúe como coordinador o como jefe de proyecto, lo que deberá quedar señalado en este capítulo, sin perjuicio de que pueda haber además un suplente. Se deberá establecer un canal de comunicación de carácter permanente, el que puede ser a través de correo electrónico y telefonía móvil, aspecto que debe quedar reflejado en las bases.

También en este capítulo se deberá indicar el número de reuniones presenciales de coordinación, pudiendo dejar abierta la posibilidad de ocupar canales digitales para algunas de ellas. En relación con este último punto, es recomendable detallar cuáles serán las reuniones o presentaciones en las cuales se requerirá la participación de todo el equipo consultor, con la finalidad de que los oferentes puedan evaluar los gastos que demanden estas solicitudes. Igualmente, se recomienda que en las reuniones presenciales participen aquellos profesionales que efectivamente sean atinentes al tema a tratar.

Lo recomendable es tener al menos una reunión de coordinación al inicio de cada etapa, y una presentación de los contenidos finales de cada etapa y/o entrega, la que en general se realiza al Consejo Regional, con la finalidad de que conozca la información que será presentada en los procesos de Participación. El momento en que se desarrollen estas reuniones podrá ser definida por cada equipo regional de acuerdo con las fases, sub-fases, y tareas, sin agregar plazos adicionales, ya que corresponderán a la interacción propia que se debe tener durante el desarrollo del estudio.

Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda que las reuniones periódicas y frecuentes de seguimiento puedan ser realizadas a través de medios digitales remotos.

5.8.9 Responsabilidades del consultor

En este capítulo el equipo regional deberá incluir las responsabilidades del consultor, las cuales corresponderán al desarrollo de los aspectos técnicos referidos principalmente: al cumplimiento de los plazos de cada fase y sub-fase; al desarrollo de todas las tareas y productos comprometidos e incluidos tanto en los términos de referencia como en su oferta; y al cumplimiento de los formatos especificados; entre otras, que sean necesarias para dar cumplimiento de los objetivos. Al respecto, se debe tener en consideración lo expuesto en el capítulo 6.2 del presente documento.

Se recomienda incluir una cláusula o compromiso de probidad para impedir la difusión de información estratégica durante la consultoría y el uso de ella a posteriori para otros fines.

Se deberá tener en cuenta que el consultor contratado actúa en su rol de asesor técnico para apoyar labores propias de la SEREMI MINVU y/o Gobierno Regional. En este entendido, no puede actuar en reemplazo ni en nombre de dichos órganos, sus autoridades o técnicos ante la ciudadanía o cualquier otro actor, o en relación a gestiones administrativas que se requieran. En particular, y como ya se comentó en el punto 5.8.6, el consultor no debe ser quien expone en las audiencias públicas, ya que las propuestas son de la SEREMI MINVU y/o Gobierno Regional y no del asesor técnico.

Respecto a solicitudes que se enmarquen en la Ley de Lobby, estas deberán ser canalizadas por el equipo regional conforme a la normativa vigente. Estas no deberán recaer como responsabilidad en el consultor.

5.8.10 Requisitos técnicos exigibles al oferente

En este capítulo el equipo regional deberá incluir los requisitos que serán solicitados al oferente, para efectos de acreditar la experiencia como empresa especialista en instrumentos de planificación territorial o si agregará otras experiencias para ampliar las posibilidades de presentación de oferentes, considerando también ser flexible en los formatos y documentos exigibles para acreditarlos.

No se recomienda solicitar antecedentes redundantes, que se encuentran ya incorporados y disponibles, por ejemplo, en el Registro de Consultores MINVU. Esto facilitará y reducirá tiempos de revisión de la Comisión Evaluadora. En el caso del Registro de Consultores MINVU⁴⁷ la Especialidad atingente sería la siguiente:

- Urbanismo
 - o **Código 1800:** Planos Reguladores Comunales, Intercomunales y Regionales.

Se deberá indicar si el proceso de licitación incluirá la participación de personas naturales y/o jurídicas. En este punto se recomienda que sea lo más amplio posible, incluyendo ambas categorías señaladas.

Tampoco se recomienda exigir experiencia en IPT con estudios que hayan entrado en vigencia, pues ello no depende directamente del Consultor sino de las autoridades regionales o comunales.

En este caso, la experiencia en el desarrollo de Instrumentos de Planificación Territorial es igualmente válida, ya que son similares en cuanto a sus exigencias y tramitaciones.

⁴⁷ Si bien las Especialidades se encuentran reglamentadas, es necesario revisar los ajustes a dicha reglamentación y a las exigencias que establezca dicho Registro al momento de la licitación. En principio, se puede revisar el siguiente enlace: <https://proveedores tecnicos.minvu.gob.cl/registro-nacional-de-consultores/>.

5.8.11 Nómina de profesionales

En este capítulo el equipo regional deberá incorporar la nómina mínima de profesionales que serán requeridos para abordar el desarrollo del estudio, e incluir los antecedentes necesarios para comprobar la profesión y experiencia de cada profesional. También deberá establecer su grado de participación (equipo base, especialistas, de apoyo).

Para esta definición se recomienda que se realice en concordancia con el desarrollo de los componentes que cada instrumento demanda y dando flexibilidad para que un mismo profesional del equipo pueda ocupar más de un cargo.

No se recomienda aumentar innecesariamente la nómina de profesionales, acotando su número y especialidades a los temas relevantes que debe enfrentar el plan, sobre todo considerando que el compromiso de los participantes se extiende a todo lo largo de la consultoría, la cual puede durar 3 o más años.

Bajo el principio de la igualdad entre los oferentes y la transparencia, se recomienda que la totalidad de los profesionales solicitados para el desarrollo del estudio, sean estos del equipo base, especialistas o de apoyo, deben ser evaluados.

Se recomienda también que, dentro de la nómina, al menos uno de los profesionales cumpla la labor de profesional residente en la región.

A continuación, se realiza una recomendación para la conformación de un equipo mínimo de profesionales para el nivel de planificación intercomunal.

5.8.11.1 Equipo profesional

La nómina que se recomienda fue realizada a partir de los componentes contenidos en los artículos 35 de la LGUC y 2.1.8. de la OGUC, y considerando los temas que deben ser levantados en el Análisis Sistémico y los Estudios Técnicos. La siguiente tabla muestra la vinculación entre los componentes y los profesionales que debieran abordar cada contenido (la mención en la última columna de profesionales no quiere decir que para cada proceso descrito debe haber un profesional exclusivo). Luego, dependiendo del grado de incidencia a juicio experto, se separan en permanentes, especialistas, y de apoyo.

Tabla 5 Profesionales según producto

Art. 35 LGUC	Art. 2.1.8. OGUC	Proceso	Profesional según producto ⁴⁸
a) Una Memoria explicativa	Deberá contener al menos:	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
	a) Un resumen ejecutivo de la imagen objetivo y los acuerdos alcanzados.		
	b) Los objetivos del Plan, con metas e indicadores de seguimiento.	Técnico Normativo y EAE	Arquitecto, o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
	c) El diagnóstico territorial y ambiental estratégico		Geógrafo o profesional afín (Experiencia en análisis territorial / medio físico y natural)
			Ing. Comercial, Economista o afín

⁴⁸ En caso de que el territorio considere una Zona de Interés Turístico (ZOIT), y que los fondos del estudio lo permitan, se podría solicitar un profesional con especialidad de turismo para abordar la materia.

Art. 35 LGUC	Art. 2.1.8. OGUC	Proceso	Profesional según producto⁴⁸
			(experiencia en diagnóstico Socioeconómico, desarrollo inmobiliario y/o Economía Urbana, para apoyar en desarrollo de condiciones e incentivos normativos previo levantamiento de antecedentes en etapa de Diagnóstico)
			Geógrafo o profesional afín (con experiencia en EAE)
	d) La descripción de los principales elementos o normas del Plan	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
	e) Los siguientes estudios técnicos: - Estudio de Movilidad Urbana	Técnico Normativo	Ingeniero Civil (con experiencia en Transporte)
	- Estudio de Infraestructura Energética	Técnico Normativo	Geógrafo, Arquitecto, Ingeniero, o profesional afín (con experiencia en análisis territorial, o en planificación urbana, o en diagnósticos energéticos)
	- Estudio de Infraestructura Sanitaria	Técnico Normativo	Ingeniero Civil (con experiencia en redes sanitarias)
	- Estudio de Riesgo	Técnico Normativo	Especialista en amenazas (Geógrafo, geólogo, ingeniero civil o profesional afín con experiencia en estudios de riesgo de IPT, en concordancia con los riesgos existentes en el territorio)
	- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural presentes en el territorio	Técnico Normativo	Geógrafo, Planificador Urbano, Arquitecto o profesional afín
	- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural	Técnico Normativo	
	f) Condiciones adicionales de urbanización y equipamiento aplicables según el artículo 183 de la LGUC y los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en sectores que se identifiquen como zonas de buena accesibilidad a bienes y servicios públicos urbanos relevantes para viviendas de interés público (artículo 34 LGUC).	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
			Ing. Comercial, Economista o afín (experiencia en diagnóstico Socioeconómico y/o Economía Urbana) Nota: Este profesional podría ser el mismo indicado para el Diagnóstico territorial, en relación con materias de economía urbana y/o desarrollo inmobiliario.
	g) Los proyectos, obras, medidas y programas de acción que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan.	Técnico Normativo	Se recomienda que pueda ser abordado con los profesionales ya incluidos en otras tareas, ya que es interdisciplinario.
	h) Un informe que dé cuenta del proceso de participación	Participación	Sociólogo, Antropólogo, o Trabajador Social (con experiencia en PAC)
	i) Los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente.	EAE	Geógrafo o profesional afín (con experiencia en Evaluación Ambiental Estratégica - EAE)
	Indicadores de seguimiento y criterios de actualización y rediseño ⁴⁹ .	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
b) Una Ordenanza	que contendrá las disposiciones reglamentarias	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)

⁴⁹ Artículo 28 sexies y 35 de la LGUC, modificado por la ley N°21.807.

Art. 35 LGUC	Art. 2.1.8. OGUC	Proceso	Profesional según producto ⁴⁸
	pertinentes a este nivel de planificación territorial.		Abogado (con experiencia en Derecho Urbanístico)
c) Los planos	que expresen gráficamente los contenidos del Plan.	Técnico Normativo	Geógrafo o cartógrafo (con experiencia en SIG)

Fuente: Elaboración propia en base a LGUC y OGUC.

En el caso de las condiciones e incentivos normativos referidos a viviendas de interés público o a aquellas que se refieren a lo dispuesto en el artículo 183 de la LGUC, es necesaria la evaluación económica de las propuestas con la finalidad de que sean viables, tarea que puede ser abordada por el mismo profesional con experiencia en Diagnóstico Socioeconómico y/o Economía Urbana (y desarrollo inmobiliario), con el apoyo del arquitecto planificador.

En el nivel intercomunal, la facultad referida a las áreas de protección por recursos de valor natural o patrimonial cultural se refiere a su "reconocimiento", es decir, recoger aquellas que cuenten con una protección oficial por el organismo competente, por lo que esta tarea puede ser realizada también por el o los mismos profesionales atingentes que desarrollan el Diagnóstico Territorial y Ambiental.

Asimismo, es recomendable contar con un asesor jurídico para la revisión de los aspectos normativos.

No se recomienda evaluar el grado académico de los profesionales (Ej. Doctorados), ya que **ese grado no garantiza conocimiento y experiencia en materias propias de gestión y planificación urbana.**

En síntesis, la estructura del equipo para la elaboración o modificación de un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano sería la siguiente:

Tabla 6 Estructura de un equipo para elaboración / modificación PRI/PRM

	Proceso	Profesional
Equipo Base	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
	EAE	Geógrafo o profesional a fin (con experiencia en EAE)
	Participación	Sociólogo, o Antropólogo, o Trabajador Social (con experiencia en PAC)
	Cartografía	Geógrafo o cartógrafo (con experiencia en SIG)
Equipo Especialista	Técnico Normativo	Ingeniero Civil, de transporte o profesional afín (con experiencia en Transporte)
		Ingeniero Civil o profesional afín (con experiencia en redes sanitarias)
		Ing. Comercial, Economista o afín (experiencia en diagnóstico Socioeconómico y/o Economía Urbana)
		Especialista(s) en amenazas (Geógrafo, geólogo, ingeniero civil o profesional afín con experiencia en estudios de riesgo, en concordancia con los riesgos existentes en territorio. La cantidad de profesionales dependerá de los tipos de riesgo presentes en el territorio.).
		Geógrafo, Arquitecto, Planificador Urbano, Ingeniero, o profesional afín (con experiencia en análisis territorial, o en planificación urbana, o en diagnósticos energéticos)

Fuente: Elaboración propia.

Considerando la secuencia metodológica de los estudios, es recomendable que uno o más productos específicos puedan ser abordados por un mismo profesional del equipo, con la finalidad de reducir la cantidad de profesionales requeridos y aumentar la dedicación real de horas durante toda la consultoría.

5.8.12 Presupuesto y distribución de los pagos

En este capítulo el equipo regional deberá indicar el presupuesto total asignado para el desarrollo del estudio, impuesto incluido, y los porcentajes asociados a cada pago por fase y sub-fase. Se debe indicar que cada pago se efectuará previa aprobación de la etapa o de los productos asociados a ella, por la contraparte técnica del estudio.

Respecto de la distribución de los pagos, se recomienda que esta sea directamente proporcional a los costos de los productos entregados y a las actividades y gestiones realizadas por el consultor en cada Estado de Pago.

A partir de las recomendaciones de plazos estimados, se ha calculado la participación del consultor en el desarrollo de cada fase, cuya distribución en porcentajes da cuenta de aquellas que tienen mayor costo en términos de horas de trabajo y gastos directos, como son la de Diagnóstico y Tendencias, la Formulación de la Imagen Objetivo, Anteproyecto y el Ingreso del Informe Ambiental y la Consulta Pública, lo que se recomienda tener a la vista al momento de realizar la distribución de los pagos, para que exista interés entre los oferentes. Por el contrario, las de menor costo son las de Consulta Pública de la Imagen Objetivo, la Consulta Pública del Anteproyecto y la Etapa de Aprobación final, si estas se contratan. En algunos casos, los procesos de Consulta Indígena pueden constituir también un gasto relevante debido a las características de las comunidades y territorios que se pretendan planificar.

Se recomienda que el órgano responsable incluya como parte de los anexos de la oferta económica, un listado de cada uno de los productos y las actividades solicitadas por cada fase o sub-fase, indicando además el porcentaje de avance de cada uno de ellos, con sus respectivos montos. A modo de ejemplo, el Estudio de Riesgo es un producto que debe estar terminado en un 80% en la Fase de Diagnóstico, en tanto el Estudio de Movilidad Urbana en esa misma fase sólo alcanza un 35% de avance. Igualmente, los costos de las actividades participativas no se distribuyen de manera homogénea en todas las fases por lo tanto no es dable prorratar en todas ellas. La importancia de tener claridad respecto a los costos reales de cada fase radica en que, por una parte, los pagos por fase sean directamente proporcionales a los costos y, por otra, en caso de término anticipado de contrato por causas no imputables al consultor, se pueda liquidar de forma transparente los montos que se pagarán por los productos y actividades efectivamente prestados.

Por último, se considera relevante que, si hay fases en las cuales no se pueden elaborar los productos porque dependen de un proceso de Consulta Pública que el órgano responsable no desarrollará, se pueda liberar al consultor, estableciendo un plazo máximo de inactividad (180 días) que permita dar término al contrato y efectuar el pago que corresponda por los productos elaborados.

A manera de síntesis, la distribución de los pagos, como recomendación, sería la siguiente:

Etapas / Fase	Porcentaje de pago sugerido
Ajuste Metodológico	10
Diagnóstico y Tendencias	30
Formulación de la Imagen Objetivo	10
Consulta de la Imagen Objetivo	5
Elaboración Anteproyecto	30
Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del anteproyecto	10
Expediente del proyecto y aprobación / promulgación y publicación	5
TOTAL	100%

5.8.13 Garantías

- Garantía de seriedad de la Oferta: Se recomienda que sea un monto bajo y único, para que permita la participación de una mayor cantidad de oferentes para que no se constituya en una barrera de entrada, y que se consideren todos los formatos disponibles y factibles de ser presentados online.

En relación con el monto y vigencia, se recomienda que se ajuste a las recomendaciones para uso de garantías en procesos de compras de Chilecompra, pero con un tope máximo recomendado de no más de 10 UF; las vigencias promedio son de 90 días con un máximo de 120 días.

- Garantía de fiel cumplimiento de contrato: Se recomienda que sea el monto mínimo recomendado por Chilecompra (Mercado Público), para que sean asequibles para todos los oferentes y considerar todos los formatos recomendados en dicha plataforma, siempre y cuando exista la validación por parte de las unidades administrativas de cada unidad que va a contratar.

Para la vigencia, se recomienda que se estudien en relación con los plazos de las diferentes fases, y también se considere un plazo adicional en relación con los atrasos que se puedan producir en las fases que pueden presentar demora, con la finalidad de que no demanden costos adicionales al consultor por su reemplazo.

Para el caso de extensiones de contrato, se recomienda que se solicite una nueva boleta ajustada al monto de la extensión, y si estas son para abordar las primeras observaciones en el marco del proceso de toma de razón, se recomienda un plazo de 180 días contabilizados desde que el IPT ingrese al Gobierno Regional.

VI. OTRAS RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS PARA EL PROCESO

6.1 Sobre la Toma de Razón de Contraloría

La Toma de Razón “...es un control obligatorio de juridicidad que se efectúa, previo a su entrada en vigor, sobre los actos administrativos que deben ser tramitados ante la Contraloría General, por tratar materias consideradas esenciales, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución, las leyes, esta resolución y las que se dicten conforme a ella”⁵⁰. Los instrumentos afectos a este trámite, entre ellos, corresponden a aquellos que son promulgados mediante resolución del Gobernador o Gobernadora Regional.

Este hito se ha identificado como uno de los más críticos en el desarrollo de los instrumentos de planificación territorial, destacando la gran cantidad de tiempo que los instrumentos se detienen en el Consejo Regional y la Contraloría General de la República (CGR), con sus observaciones y subsanaciones por parte de los equipos regionales.

Al respecto, en el caso del nivel intercomunal, dado que su promulgación es por Resolución, sí se encuentra afecto a este trámite, lo que debe ser considerado dentro de la Etapa de Aprobación. En este punto, se recomienda evaluar si el órgano responsable cuenta con el tiempo y la capacidad técnica para abordar este hito de forma interna, o si se incluirá como parte del proceso de licitación que desarrolle el Plan, lo que significará un mayor costo. Las experiencias revisadas a nivel nacional indican que, al abordarse internamente los plazos, estos se extienden por la demora en la generación de las respuestas. Por lo tanto, con la finalidad de optimizar los tiempos y cumplir con el objetivo final, que es la promulgación y posterior publicación del Plan, se sugiere ponderar las alternativas disponibles, eligiendo según la realidad operativa del equipo regional responsable. En el capítulo 6.3 del presente documento se señalan algunos ejemplos que podrían evaluarse.

Las observaciones de Contraloría -emitidas en muchos casos como una “representación” a través de dictámenes- son el resultado del control previo de legalidad, el cual queda manifestado en observaciones referidas a materias que están fuera de los ámbitos de competencia de los IPT, a los actos administrativos realizados durante el proceso, y de aspectos formales. Por ello, se recomienda tener siempre a la vista el Párrafo 3º De la Planificación Urbana Intercomunal, de la LGUC, y el Capítulo 1 de la Planificación urbana y sus instrumentos contenido en la OGUC. Además, deben considerarse las diferentes circulares de la División de Desarrollo Urbano - DDU, y en especial el Manual para la confección de ordenanzas de los instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal, contenido en las circulares **DDU 398 y 440**, cuya información permitirá disminuir los alcances y observaciones de la Contraloría.

A modo de ejemplo, se adjuntan algunas recomendaciones formales para minimizar el número de observaciones más recurrentes durante el proceso de toma de razón:

- Presentar los verificadores de cada uno de los procesos que se encuentran normados en un expediente administrativo que recopile los antecedentes ordenados por etapa.
- Integrar los antecedentes que den cuenta de que se ha examinado la procedencia de realizar la Consulta Indígena de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento, que regula el procedimiento de consulta indígena, sancionado por el DS N°66, de 2013, del Ministerio de Desarrollo Social. Esta

⁵⁰ Contraloría General de la República. Resolución 36 de 2024. Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón. Esta resolución fue modificada por la Resolución N°3 de enero 2026, publicada en el Diario Oficial con fecha 21 de febrero 2026.

determinación debe quedar contenida en la Memoria Explicativa del instrumento, y en el acto administrativo aprobatorio del mismo.

- Incorporar los planos y decretos de aeródromos y/o aeropuertos, en el caso de que se encuentren al interior de las áreas normadas por el Plan, para efectos de que la Contraloría pueda contrastarlos con la gráfica del Plan.
- Incorporar los planos y/o decretos de las áreas de valor patrimonial cultural y valor natural oficialmente protegidos, reconocidas por el IPT, para efectos de que Contraloría pueda contrastarlos con la gráfica del Plan.
- Integrar todos los documentos que respalden el proceso de aprobación y cumplimiento de los diferentes hitos debidamente certificados por el Ministro de Fe que corresponda, según los artículos 2.1.5. y 2.1.9. de la OGUC.
- Integrar las firmas en fresco de los profesionales responsables de la elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana, de Infraestructura Energética, de Infraestructura Sanitaria (y Factibilidad, si corresponde), de Riesgo, y de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural y de Protección Recursos de Valor Patrimonial Cultural.

Cabe señalar que el Expediente de proyecto de Plan Regulador es uno solo -1 original- pudiendo haber otras copias, las que deben encontrarse certificadas por el Ministro de Fe del Gobierno Regional, que es el organismo que promulga.

- Integrar la firma en fresco de Gobernador(a) Regional y del Secretario(a) Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en los planos normativos. Ver circular DDU 481, punto 5.6.
- Verificar que las vías y áreas verdes que se incorporan como existentes, correspondan efectivamente a bienes nacionales de uso público, de acuerdo con lo contenido en el artículo 2.1.30. de la OGUC.
- Evitar en la Memoria Explicativa y/o Estudios Técnicos reproducir imágenes a escalas que no permitan ser contrastadas con la planimetría del Plan, o que contravengan lo consagrado en definitiva en los planos normativos del instrumento.
- Resguardar la coherencia y armonía entre los diferentes componentes del Plan (Memoria Explicativa, Ordenanza, Planos, Estudios Técnicos), referidos principalmente al nombre de las zonas, de la vialidad estructurante y sus respectivos tramos, y de las áreas de protección, los que deben ser coherentes con sus respectivos decretos.
- Confirmar la coherencia entre el estudio de riesgo y la definición de las áreas de riesgo en el instrumento -donde no necesariamente tiene que haber absoluta coincidencia con los mapas de amenaza-, siempre que se haya respetado la secuencia metodológica para su definición.
- Indicar la referencia al DATUM de los puntos que definen el límite urbano / extensión urbana, y que identifican los tramos de la vialidad estructurante, si los hubiere. Igualmente es importante verificar los anchos de las vías cuando se declaran como existentes y el PRI o PRM no proponga ensanches.
- Confirmar las descripciones de vértices y tramos para la definición del límite urbano en la Ordenanza, en coherencia con los planos normativos.

- Confirmar la coherencia en los nombres entre los planos normativos y la Ordenanza, así como lo señalado en la Memoria Explicativa.
- Confirmar que las declaratorias de humedal urbano, que determinan las áreas de protección oficial, sean efectivamente las que se encuentren vigentes al momento de promulgación e ingreso a toma de razón.

También, y en términos generales, para enfrentar este proceso, se recomienda analizar las observaciones realizadas por la Contraloría, y gestionar al menos una reunión con este órgano fiscalizador para plantear las dudas sobre las observaciones más relevantes o que no estén suficientemente claras, incorporando las posibles respuestas para que puedan ser discutidas y preparadas adecuadamente.

6.2 Obligaciones del órgano responsable en el proceso de planificación

Dentro de las obligaciones del órgano responsable en el proceso de planificación, se identifican las siguientes:

Definición de contraparte técnica

El equipo regional deberá definir, dentro del equipo que conforme la contraparte técnica del estudio, a dos profesionales que actúen como interlocutores válidos con el consultor durante todo el proceso (un titular y un suplente). Estos profesionales además serán los que coordinarán y gestionarán todas las acciones internas que demanden actos administrativos o comunicaciones formales para el envío de solicitudes y recepción de información hacia otros órganos de la administración del estado, y que sean necesarias para el buen desarrollo del proceso.

Actos administrativos y consultas públicas

El equipo regional debe realizar todos los actos administrativos y comunicaciones formales que emanen del proceso de desarrollo del IPT. Estos son:

- En el proceso de EAE, los actos administrativos y comunicaciones formales descritas en el D.S. 32/2015, o su modificación. En este caso, si la competencia ha sido transferida al Gobierno Regional, será este mismo; en caso contrario, deberá ser la SEREMI MINVU.
- En el proceso Técnico Normativo, los actos administrativos y comunicaciones formales necesarios para llevar a cabo la Consulta Pública de la Imagen Objetivo y del Anteproyecto del Plan, descritos en los artículos 28 octies de la LGUC, en los artículos 2.1.5. y 2.1.9. de la OGUC⁵¹, y la Consulta Indígena conforme al Decreto N°66 de MDSF y Circular DDU 492, cuando corresponda. Además, hará las solicitudes de información necesarias para la elaboración del estudio a otros órganos de la administración de Estado.
- En el proceso de Participación, las comunicaciones formales para las convocatorias a los diferentes actores para participar del proceso, para solicitar la información referida al levantamiento de antecedentes sobre pueblos originarios solicitando la información a CONADI y otras instituciones, como Ministerio de Bienes Nacionales, Ministerio de las Culturas, las Artes y el

⁵¹ En el caso de la OGUC, será necesario considerar los cambios que introdujo la ley N°21.807.

Patrimonio, municipios, para verificar la existencia de Comunidades indígenas, Asociaciones indígenas, y sitios ceremoniales o de significación cultural, y en la interacción con la Subsecretaría de Servicios Sociales (SSS) y la Unidad de Coordinación de Asuntos Indígenas (UCAI) del Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF) para efectos de la determinación de la procedencia de la consulta a pueblos indígenas, según lo establece el Reglamento de Consulta Indígena DS N°66 de MIDESO.

- Liderar el proceso de planificación ante la comunidad

Se deberá designar a los profesionales que representarán al equipo regional frente a la comunidad durante el proceso de planificación. Ellos serán la cara visible en este proceso, haciéndose presente en todas las actividades participativas e interactuando con la comunidad, las autoridades y las instituciones. Trabajarán de manera coordinada con el apoyo técnico del consultor.

Solicitar orientación y colaboración técnica del MMA

Actualmente, el procedimiento de EAE no contempla revisiones parciales entre el Inicio del Procedimiento y el Ingreso del Informe Ambiental (IA). Lo anterior, provoca que todas las observaciones se generen una vez que se reporta el proceso completo de EAE en el IA, lo que en algunos casos genera solicitudes de ampliación de plazos para poder abordar su alcance, repercutiendo directamente en los plazos estimados para el desarrollo del plan. La generación de observaciones por parte del MMA pueden abordar desde la solicitud de una redefinición de los objetivos planificación y ambientales, hasta los indicadores de seguimiento del Plan.

En este contexto, junto con utilizar el manual dispuesto en la Circular DDU 430, se recomienda que el **equipo regional tenga un rol activo en el procedimiento de EAE**, generando junto con el avance del proceso de planificación, instancias previas que permitan **recibir la orientación y colaboración técnica de la SEREMI de MMA** de forma previa al ingreso del IA, tal como lo indica la letra a) del Art. 6° del Dto. 32/2015 y el Art. 18 del mismo decreto. Estas instancias permitirán ir consensuando los diferentes contenidos de la EAE durante la fase de elaboración, lo que hará más eficiente el proceso posterior de aprobación del Informe Ambiental, ya que contará con contenidos ya validados previamente por el MMA, y permitiría coordinar correctamente la decisión técnico-política con la evaluación adecuada de los efectos ambientales de estas decisiones.

El objetivo es que el proceso de respuesta a las observaciones al Informe Ambiental no se extienda y se ajuste al plazo definido en el oficio de revisión de la SEREMI del Medio Ambiente.

6.3 Capacidad de ejecución del órgano responsable y alternativas de licitación

En el caso de que el procedimiento escogido para materializar la actualización del instrumento sea a través de una modificación mediante proceso regular, se debe considerar que este procedimiento contempla tres etapas, como ya se explicó anteriormente (con sus respectivas fases): Etapa Preparación, Etapa de Diseño y Etapa de Aprobación (esta última con ingreso a Contraloría), y que las etapas involucran a su vez tres procesos: el Técnico Normativo, el de Evaluación Ambiental Estratégica, y de Participación. Por ello, el equipo regional deberá evaluar sus capacidades técnicas para afrontar la totalidad de las actividades que el proceso de formulación de un Instrumento de Planificación demanda.

Tal como dispone el artículo 28 decies, **la planificación urbana es una función pública**, por lo cual las responsabilidades administrativas deberán siempre ser asumidas por los órganos responsables, pudiendo externalizar aquellas de índole técnica que no puedan ser realizadas de forma interna. Los costos de los actos administrativos de responsabilidad de la SEREMI MINVU o Gobierno Regional no pueden ser incluidos en los presupuestos de licitación (Ej. Envío de cartas certificadas cuando no se cuenta con correo electrónico, publicaciones avisos de prensa y Diario Oficial).

Se debe considerar que una vez realizado el acto de inicio según lo dispuesto en el artículo 27 ter, el que refleja el inicio de la etapa de Preparación, se debe considerar el plazo dispuesto para ambas etapas -Preparación y Diseño-, por lo que deben preverse los fondos y gestiones que correspondan. En este contexto, si el órgano responsable decide externalizar la ejecución de los componentes técnicos del plan, se recomienda evaluar si lo hará a través de una única licitación que abarque todo el proceso, o lo segmentará. Respecto de la segmentación existen variadas posibilidades, y siempre a menor segmentación se logrará mayor eficiencia, que es lo que se recomienda perseguir, pero siempre considerando los plazos totales de las dos etapas que consideran para contabilizar el tiempo según lo dispuesto en la LGUC.

También, de la revisión de licitaciones recientes, se puede verificar la externalización de productos específicos como: el levantamiento de la imagen aérea y la cartografía base, el proceso participativo, el proceso de EAE. Lo anterior, en los casos en que las SEREMI MINVU y/o gobiernos regionales han optado por realizar internamente el proceso de elaboración del instrumento de planificación. Al respecto, el levantamiento de la imagen aérea y la cartografía base, se considera una opción viable, que permite avanzar en la elaboración del Plan en forma temprana; lo mismo para el análisis de amenazas, que alimentará posteriormente el Estudio de Riesgo a realizar durante el proceso de planificación. Sin embargo, no es adecuado separar del proceso técnico normativo la ejecución del Estudio de Movilidad Urbana, de Infraestructura Energética y Sanitaria ya que estos son insumos necesarios para elaborar el diagnóstico, analizar tendencias, formular la imagen objetivo y luego, proyectar la situación futura con el anteproyecto, por lo cual no se está logrando disminuir las demoras en el desarrollo de los IPT, para que puedan actualizarse periódicamente, ni tampoco que sus componentes logren dialogar e integrarse para conformar un solo cuerpo normativo, como lo indica la legislación vigente. **Los Estudios Técnicos son instrumentales a la elaboración o modificación específica del instrumento.**

A continuación, de la revisión de procesos de licitación se pueden extraer las siguientes alternativas más recomendadas para la elaboración/modificación de Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos mediante proceso regular:

Para este caso se consideran cuatros opciones, las que se sintetizan en la siguiente tabla:

Etapa	Ajuste metodológico		Etapa de Diseño				Etapa de Aprobación		Etapa de Aprobación	
Fase		Cartografía / levantamiento para Plano Base	Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta de la Imagen Objetivo	Formulación del anteproyecto	Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del anteproyecto	Proyecto y aprobación del Plan	Primer ingreso a CGR	Apoyo a la aprobación
Sub-fase			Diagnóstico	Imagen Objetivo Preliminar	Consulta Pública de la Imagen Objetivo	Anteproyecto preliminar	Ingreso del Informe Ambiental	Ingreso del Proyecto al Gobierno Regional		
Opciones			Tendencias	Imagen Objetivo Ajustada		Anteproyecto Ajustado	Consulta Pública del Anteproyecto			
Opción A (1 licitación)		1 Considera un único proceso de licitación y una primera respuesta a observaciones Contraloría								
Opción B1 (2 Licitaciones)	1 Levantamiento Plano Base	2 Proceso de desarrollo del Plan hasta el expediente subsanado del proyecto							No considera esta etapa, pero puede combinarse con la opción C	
Opción B2 (3 Licitaciones)	1 Levantamiento Plano Base; y el desarrollo del Plan hasta la Consulta de la Imagen Objetivo				2 Formulación del Anteproyecto hasta promulgación GORE				3 Apoyo a la aprobación	
Opción C (1 licitación)	No aplica								1 Apoyo a la aprobación	

- Opción A, corresponde al proceso tradicional desarrollado por las licitaciones, en las cuales se realiza el Plan en una única licitación, que integra:
 - Un ajuste metodológico (se entiende ya iniciada la etapa de Preparación, lo que debe ser previo a la licitación, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 ter de la LGUC).
 - El desarrollo del levantamiento aerofotogramétrico y la restitución.
 - La totalidad de las etapas de desarrollo del IPT.
 - Una primera respuesta a las observaciones de Contraloría, cuando corresponda. Resguardando este cumplimiento final con la garantía de fiel cumplimiento de contrato y asociando un pago proporcionalmente bajo en relación con el resto de las etapas, contra el primer ingreso de las observaciones subsanadas a Contraloría.

La ventaja para el proceso es que un mismo consultor aborda la totalidad del estudio hasta el ingreso a Contraloría. Dentro de las desventajas, se constata que ello implica una mayor necesidad de capital de trabajo para el consultor ya que debe afrontar el costo de la elaboración de la cartografía al iniciar el Plan, lo que puede limitar la presentación de oferentes; y también, a fin de no comprometer al consultor dentro de plazos inciertos vinculados a la revisión de Contraloría, sólo se aborda una primera subsanación de observaciones, pero los procesos de Toma de Razón suelen durar más tiempo, lo que puede dejar estancado el Plan, si el equipo regional no posee la capacidad técnica necesaria para darle continuidad. En estos casos, se recomienda que el equipo regional evalúe si puede resolver las observaciones de forma interna, antes de seleccionar esta opción, o bien evaluar si contrata este servicio posteriormente, con la finalidad de completar la etapa de aprobación, ya que hará más fácil el proceso de ajustes. También debe considerar la disponibilidad de los montos totales en forma previa al inicio de la licitación.

Otra opción es sostener un acuerdo con el consultor, para que apoye el resto del proceso de subsanación de las observaciones de la CGR, considerando que la mayoría de las observaciones ya estarán abordadas y resueltas en el primer ingreso, mecanismo que debe ser integrado en las bases técnicas.

- Opción B1, corresponde a aquella que segmenta el desarrollo del estudio en dos licitaciones diferentes:
 - La primera, aborda el ajuste metodológico y el desarrollo del Plano Base Intercomunal.
 - La segunda, aborda la totalidad de las etapas de desarrollo del IPT, también con una fase inicial de ajuste metodológico, pero sin considerar el ingreso a toma de razón.
 - No incluye la subsanación de observaciones de Contraloría.

Esta opción puede ser seleccionada por todos los PRI/PRM. La ventaja para el proceso es que se evitan los retrasos que puedan existir durante el desarrollo de la cartografía, y que pueden afectar los plazos de la fase Diagnóstico y Tendencias. Por otra parte, libera al consultor de tener que aportar un capital de trabajo mayor, permitiendo aumentar la participación de una mayor cantidad de oferentes. Sin embargo, para que sea una opción válida, se requiere que el órgano responsable gestione con rapidez (y en paralelo) el segundo proceso de licitación (que aborda las etapas de desarrollo del Plan), con la finalidad de mantener el grado de actualización de la cartografía; en este caso, se recomienda realizar ambas dentro de un periodo máximo de 12 meses.

La desventaja es que si el órgano promotor demora en gestionar la segunda licitación, la cartografía base perderá vigencia y no servirá para el desarrollo del Plan. En este punto, el tiempo recomendable para mantener la vigencia de la cartografía base es de 6 meses, y su extensión debe abarcar la totalidad del área de planificación intercomunal. Habrá que poner énfasis en este nivel de planificación respecto a localidades que se vayan a incluir como nueva extensión urbana, dado que estas requieren un mayor nivel de detalle que escala 1:50.000, aunque por supuesto menor a lo que se requiere en el nivel comunal (1:2.000 / 1:5.000); en este punto es necesario evaluar según el territorio que se vaya a incluir en la planificación del instrumento. Esto es especialmente importante cuando se anticipa la incorporación de áreas con disposiciones transitorias con carácter supletorio.

También se presentan las mismas desventajas que la opción anterior, respecto del proceso de subsanación de observaciones de la CGR, lo que se puede resolver a través de la contratación de este servicio al mismo consultor que ha desarrollado el estudio, para hacer más rápido el proceso de ajustes, integrando una cantidad máxima de 3 ingresos, que es lo más usual en este nivel de planificación, resguardando el proceso con una boleta de garantía de acuerdo con el monto acordado. El plazo de la garantía debe ser por un mínimo de 3 años.

- Opción B2, corresponde a aquella licitación que segmenta el desarrollo del estudio en tres licitaciones diferentes:
 - La primera, aborda el desarrollo de las distintas fases hasta el acuerdo de los términos en que se elaborará el Anteproyecto del Plan (Imagen Objetivo).
 - La segunda, aborda el desarrollo del Anteproyecto y el proceso de consulta pública y aprobación del consejo regional.
 - La tercera aborda el apoyo a la subsanación de las observaciones de Contraloría, cuando corresponda, según la opción C.

Esta opción podría incluir o no la cartografía base; de incluirla, deberá resguardar las indicaciones ya integradas en la Opción A. Por otra parte, para que esta opción sea viable, se debe planificar que las diferentes licitaciones sean preparadas antes de que termine cada contrato; de lo contrario la segmentación no ayudará a la eficiencia del proceso.

- Opción C: Corresponde a aquella licitación que aborda el apoyo a la etapa aprobación.

En general, son poco frecuentes, aunque necesarias en varios casos, y están enfocadas a finalizar el proceso de aprobación referido principalmente a la realización de las consultas públicas, y subsanación de observaciones al expediente final, de planes anteriores a la Ley N°21.078, que cuentan con oficio de cumplimiento de EAE.

El objetivo de este tipo de licitaciones es que permite finalizar aquellos instrumentos que por alguna razón han quedado rezagados, pero solo será viable si la contraparte técnica del IPT tiene un rol activo y se hace parte responsable de la subsanación de las observaciones.

Se recomienda incluir el proceso de toma de razón en los casos en que corresponda, con la finalidad de cumplir el objetivo final, estableciendo un número máximo estimado de 3 ingresos a Contraloría, como se ha recomendado en la opción A. En este punto, es importante que el órgano responsable pueda gestionar al menos una reunión con Contraloría, con la finalidad de plantear las dudas sobre las observaciones más relevantes o que no estén suficientemente claras, incorporando también opciones de respuesta para que sean analizadas en conjunto.

También, esta puede ser otra opción para culminar procedimientos de las opciones A y B. Sin embargo, se requiere que el órgano responsable lo decida con anticipación, para que no se pierda la continuidad del proceso que agregue demoras excesivas, y que examine oportunamente las observaciones de Contraloría y constate si existe factibilidad de que se pueden resolver.

Para la preparación de las diferentes licitaciones se recomienda comenzar a preparar las bases de licitación al menos 120 días antes de que termine el primer contrato o el que corresponda, con la finalidad de tenerla lista y solo realizar ajustes para cargarla en el portal respectivo el día 45 y adjudicada al término de los 90 días.

ANEXO 1:

Capas de información indispensables para el análisis territorial de nivel intercomunal

- **Censo de población y vivienda:** cargado en base a manzana censal, según se disponga en la información oficial (sobre la grilla rotulada con número manzanas, números de predios).
- **Información CASEN 2022 a nivel comuna:** situación de pobreza por ingresos y multidimensional de las personas y los hogares, así como la distribución del ingreso de los hogares, MDSF.
- **Catastro de Bienes Raíces año de Servicio de Impuestos Internos:** información relativa a los datos de terreno y/o construcción en el catastro de bienes raíces (roles de SII y avalúo fiscal) predios, manzanas, montos de valor m2 de terreno (áreas homogéneas).
- **Línea de costa oficial,** cuando corresponda.
- **Áreas, zonas, franjas o radios de restricción⁵²**
 - a. Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108 al 111 del reglamento SEC: NSEG 5En.71, "instalaciones de corrientes fuertes".
 - b. Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. N° 1.302, de 1990.
 - c. Fajas en torno a las áreas de inhumación, no edificable con viviendas, establecida por el Reglamento General de Cementerios, D.S. N° 357 de 1970, del Ministerio de Salud, (D.O. del 18/06/70), y demás normas pertinentes.
 - d. Fajas entre las áreas urbanas, poblaciones o zonas habitacionales y rellenos sanitarios consultados dentro del recinto de la planta y cumplir con los mismos requisitos y exigencias que los rellenos sanitarios. Los residuos deberán ser inertes.
 - e. Territorios afectados por las superficies limitadoras de obstáculos que determine la Dirección de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños a Aeropuertos o Aeródromos. Corresponde a las áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990, cuya aplicación, además de incorporar el trazado indicativo de restricción de alturas de puertos aéreos, establece el área en la que se restringirá la intensidad de ocupación del suelo.
 - f. Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
 - g. Fajas no edificables en torno a Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas; su ancho y condiciones de ocupación serán determinados en los respectivos servicios competentes.

⁵² Según modificación al artículo 60 de la LGUC, por Ley N° 21.744, publicada en el Diario Oficial con fecha 23.05.2025.

- h. Fajas de protección de ductos subterráneos, con el objeto de asegurar su normal funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgos a las personas, según lo previsto en la legislación vigente.
 - i. Fajas de protección en torno a obras de infraestructura destinadas a la producción y/o distribución de Agua Potable o para la recolección de Aguas Servidas; su ancho y condiciones de ocupación serán determinados en la respectiva Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, según lo establecido en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, 95/01 (MINSEGPRES), 2002 y considerando lo dispuesto en el número 3 del artículo 18 del DFL 382/88 Ley General de Servicios Sanitarios y sus modificaciones.
 - j. Fajas de resguardo de los Caminos Públicos Nacionales, según lo señalado en el artículo 56 de la LGUC, y según lo señalado en los Artículos 36 y 40 del DFL 850 (MOP) del 12 de septiembre de 1997, D.O. del 25 de febrero de 1998.
- **Actividades Productivas existentes y proyectadas:** industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales, que se visualicen como de "impacto intercomunal", con su calificación según artículo 4.14.2. de la OGUC.
 - **Infraestructura existente y proyectada:** edificaciones o instalaciones, redes y trazados de infraestructura de transporte, sanitaria y energética, que se visualice como de "impacto intercomunal", con su calificación según artículo 4.14.2. de la OGUC cuando corresponda.
 - **Informes favorables según incisos tercero y cuarto del artículo 55** de la LGUC.
 - **Antecedentes sobre clases de suelo agrícola,** cuando corresponda.
 - **Áreas de Concesión de las Empresas Sanitarias:** Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS).
 - **Localización APR y extensión territorial del servicio:** Ministerio de Obras Públicas (MOP).
 - **Recursos de valor natural:**
 - Humedales, Inventario humedales Ministerio de Medio Ambiente (MMA).
 - Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), CONAF/MINAGRI.
 - Áreas de protección de la Biodiversidad: MMA.
 - Parques y Reservas Marinas: SERNAPESCA.
 - Santuarios de la Naturaleza, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.
 - Monumentos Naturales, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.

- **Recursos de valor patrimonial y cultural.**
 - Monumentos históricos; Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
 - Monumentos Arqueológicos, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
 - Zonas Típicas, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
 - Sitios Arqueológicos
- **Pueblos Indígenas**
 - Comunidades indígenas y asociaciones, CONADI
 - Tierras indígenas (Art. 20ª, art. 20b títulos de merced y títulos de comisario), CONADI
 - Sitios ceremoniales y de significación cultural, CONADI
 - ADI, CONADI
 - Terrenos entregados en administración por arriendo, concesión, comodato a pueblos originarios, Ministerio de Bienes Nacionales.
 - Sitios de significación cultural, tradicional y/o religiosos asociados a pueblos originarios, relevantes para la preservación de sus costumbres, tradiciones, creencias u otros aspectos culturales materiales e intangibles, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.
 - Otra información relacionada con las anterior, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, Ministerio de Bienes Nacionales.
- **Amenazas**
 - Zonificación de riesgo sísmico, SENAPRED o Centro Sismológico Nacional.
 - Incendio Forestal, CONAF.
 - Inundación por Tsunami, SHOA.
 - Remoción en masa, aluviones, SERNAGEOMIN.
 - Inundación por cauces y quebradas, anegamiento: DOH, DGA MOP.
 - Catastro de Suelos Contaminados, MMA.
 - Volcanismo, SERNAGEOMIN.
- **Movilidad**, estudios de transporte de nivel intercomunal; SECTRA y MOP:
 - Estudios STU (Sistema de Transporte Urbano).
 - Planes Maestros de Transporte Urbano
 - Encuesta origen-destino de viajes en hogares (EOD).
 - Encuestas de Movilidad.
 - Planes de movilidad urbana.
 - Plan Nacional de Censos de caminos.
 - Proyectos de ByPass u otros relevantes por parte de Ministerio de Obras Públicas, como fajas de expropiación de caminos públicos y concesiones.
- **Infraestructura energética** (fuente Ministerio de Energía)
 - Instrumentos de planificación energética.
 - Antecedentes para identificación de oferta y demanda de energía térmica y eléctrica
 - Mapas de calor (<https://www.energia.gob.cl/educacion/energia-distrital>)
 - Antecedentes sobre potencial de energías renovables disponibles en el territorio
 - Proyectos de Hidrógeno Verde y su localización, aprobados y en proceso de tramitación en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).