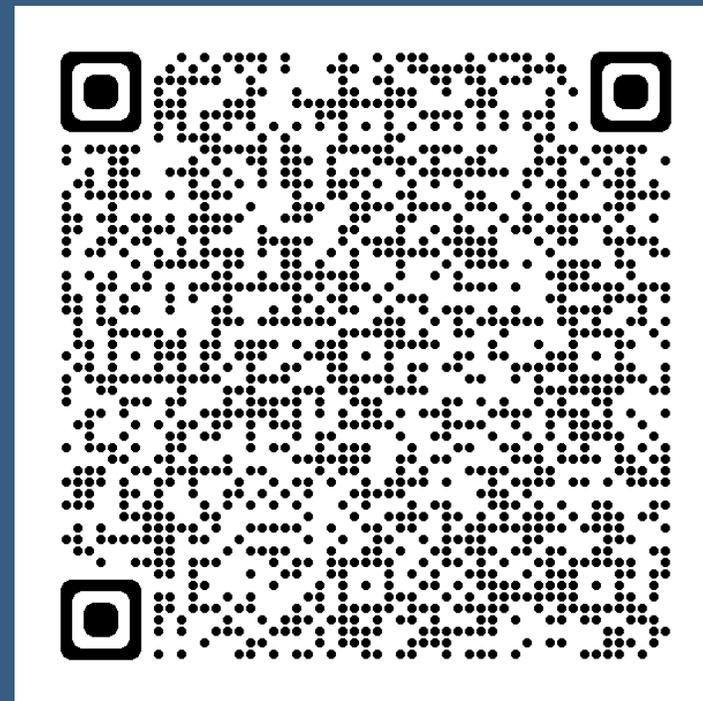




**DDU**

División de  
Desarrollo  
Urbano



**“Estado de la planificación urbana y plan de apoyo a la actualización de planes reguladores comunales”**



# ¿Qué nos impulsa?



CONSTRUYENDO  
**Ciudades  
Justas**

Avanzar en el  
derecho a la ciudad y  
en una **Cultura de la  
Planificación.**

La  
**descentralización,**  
los factores  
**políticos** y su  
incidencia en la  
planificación  
urbana

Ley de  
Integración y  
PEH: El déficit  
habitacional a  
largo plazo

Estamos en  
deuda con las  
obligaciones  
legales: El 28  
sexies LGUC.



# Planificación y prevención ante catástrofes naturales

El reciente frente de mal tiempo dejó en claro que se deben tomar medidas en temas como la construcción edificios y también en optimizar y mejorar la infraestructura pública.



Las comunas de la RM que están modificando sus planes reguladores y su peso en las ventas de departamentos

Porcentaje de participación	Año 2020	1 Trim. 2021
Cerrillos	2,0%	8,5%
Conchalí	0,2%	0,1%
Lo Barnechea	3,4%	3,2%
E. Central	6,5%	4,2%
La Cisterna	7,3%	5,6%
Santiago	11,8%	16,0%
La Pintana	0,1%	0,2%
La Florida	7,7%	6,2%
Macul	6,3%	5,8%
Renca	0,9%	5,8%
P. A. Cerda	S/I	S/I
Lampa	0,0%	0,0%
<b>Total</b>	<b>46,2%</b>	<b>54,8%</b>

Fuente: Colliers International. EL MERCURIO

## SEGÚN ESTUDIO DE COLLIER'S QUE DETECTÓ PROCESOS DE CAMBIOS EN 12 COMUNAS:

# Mayores restricciones en planes reguladores reordenarían focos de las inversiones inmobiliarias

Firmas están mirando con interés a municipios más flexibles para edificar. Gremio inmobiliario dice que debe existir una macroplanificación de la ciudad y una densificación equilibrada.

MARKO GUTIÉRREZ V.

Las mayores restricciones para edificar incluidas en los cambios en los planes reguladores de diversas comunas en la Región

municipales y metropolitanos en proceso de transformación. El informe señala como ejemplo que "al hacerse escasa y costosa la tierra desarrollable en Santiago Centro, los desarrolladores se volcaron al pericentro

siones, menciona a Renca, Independencia, Conchalí —que está en proceso de modificación de su plan regulador— y Recoleta. Sobre esta última, destaca que existen grandes paños ligados a uso industrial que podrían dar

proyectos, debido a las devaluaciones que esos cambios generarían, que pueden alcanzar hasta el 80% del valor inmobiliario. El director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADD), Vicente Do-

Porcentaje mínimo obligatorio en los nuevos instrumentos de planificación, sus modificaciones y actualizaciones:

# Gobierno fija cuota de 5% de viviendas de integración social en planes reguladores

Los gremios del sector valoran el plan, aunque advierten que antes de fijar porcentajes es necesario impulsar las inversiones y esperar que una mala redacción no frene los desarrollos.

MARKO GUTIÉRREZ V.

Tanto en el sector público como en el privado coinciden en que las políticas habitacionales deben combatir la segregación de las familias en el país. El Gobierno avanza en esa dirección, ya que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Mvuv) está sometiendo a consulta pública una propuesta que fija una cuota mínima de un 5% de viviendas de interés público en nuevos planes reguladores intercomunales o comunales, sus modificaciones integrales y actualizaciones, y planes sectoriales que establezcan zonas residenciales.

La propuesta es parte de las modificaciones que busca introducir el Mvuv en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para hacer efectiva la aplicación de la Ley N° 21.450 de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo, y Plan de Emergencia Ha-

bitacional, promulgada en mayo de 2022. La consulta estará abierta hasta el 13 de abril. La Ley de Integración modificó diversas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), vinculadas a las competencias de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) de nivel intercomunal y comunal, incorporando obligaciones en estos para asegurar la construcción o habilitación de viviendas de interés público, y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes. Con la propuesta se establecen obligaciones a las Seremías de Vivienda y las direcciones de otras municipalidades podrán plantear mayores requisitos. Agregó que es un porcentaje que se discute desde al menos 2006, cuando el ministro propuso incorporarlo vía ley en un proyecto y figuras de crecimiento urbano.

Respecto de cómo se llega a exigir el 5%, Vicente Burgos, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Mvuv, recordó que desde la creación de la Ley de Integración Social, Jacqueline Gálvez, vicepresidente de la Cámara Chilena de la



La consulta pública busca escuchar a todos los actores de la construcción y luego el Mvuv pondrá las opiniones de estos.

sus equipamientos, infraestructuras, espacio público y oportunidades, hacia aquellos sectores más postergados". Sin embargo, afirmó que "creemos que antes de fijar porcentajes es necesario evaluar la situación del sector, incentivando nuevas inversiones que promuevan la construcción de viviendas que ayeden a revertir el déficit habitacional".

Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADD), comentó que la propuesta del Mvuv "sintetiza en términos generales con las disposiciones de la Ley de Integración que busca que en las ciudades no haya segregación y exista un equitativo acceso a los bienes públicos". Advirtió que "lo complejo de ella podría estar vinculado con una mala redacción que amplíe el objetivo en términos no deseados y sea un inhibidor de desarrollo, de paso congelando

Construcción (CCH) comentó que se piden la fijación de normas que

Le y: inco r y ubi perv criten graci

Oficializó comienzo de otra Evaluación Ambiental Estratégica:

# Alcalde Sharp no logrará cumplir promesa electoral de su primera campaña: promulgar un nuevo plan regulador de Valparaíso

Debido desistir del proceso ya aprobado en 2016 por que entró en caducidad. Los plazos del actual, en tanto, no calzan con lo que resta de su segundo período.

MAURICIO SILVA

Con solo 9 mil habitantes en las 12 hectáreas del plan y de los cuales apenas 200 quedan en el Barrio Puerto, cifras previas a la revuelta social y la pandemia. Valparaíso enfrenta el desplazamiento de sus barrios históricos como uno de los problemas más acuciantes a abordar por las nuevas normas de planificación urbana, que actualizan las de su Plan Regulador Comunal (PRC) vigente desde 1984.

Otro problema lo son los asentamientos ilegales que trepan por los cerros exponiéndose a incendios forestales catastróficos, como el de 2014. Paradigmático es el caso de Laguna Verde, que crece a una tasa del 57% cada cuatro años, donde 10 mil viviendas se han instalado fuera de toda regulación. También la falta de inversión privada, que —a juicio de la Cámara Chilena de la Construcción— explica el déficit de 18 mil viviendas en la comuna portuaria.

En 2011 el Ministerio de la Vivienda (Mvuv) le adjudicó a la Municipalidad de Valparaíso \$200 millones para que abordara estas y otras problemáticas a través de un nuevo PRC, y han pasado 12 años sin que se concrete. Un nuevo trámite tuvo lugar el 10 de octubre, cuando el alcalde Jorge Sharp (movimiento Transformar Chile) se vio obligado a desistir de un estudio que los expertos estiman clave en el proceso y que, al haber sido aprobado en 2016, terminó por caducar.

En 2011 el Ministerio de la Vivienda (Mvuv) le adjudicó a la Municipalidad de Valparaíso \$200 millones para que abordara estas y otras problemáticas a través de un nuevo PRC, y han pasado 12 años sin que se concrete.

El 13 de octubre, un decreto oficializó el inicio del nuevo EAE, con a 31 órganos del Estado para el 307 días, por lo que la elaboración de acuerdo a expertos en urbanismo, es el nuevo instrumento comunal que se elabora en 2025. Estos, después, p Sharp concluya en diciembre del segundo período al frente del municipio. El presidente de la comisión de Trabajo Urbano del consejo, Valda Lorenzuela (Transformar Chile), ap decision. "Permitir ajustarse a las

“Ninguno de los avances significativos en estudios, procesos de participación e imagen objetivo de la ciudad desarrollados quedarán en el proceso y que, al haber sido aprobado en 2016, terminó por caducar.”

“El decreto oficializa que debe comenzar en forma administrativa un nuevo estudio y proceso de actualización del PRC. ‘Mata’ el proceso anterior.”

CAROLINA PEÑALOSA COLEJO DE ARQUITECTOS DE VALPARAÍSO

Las "nuevas leyes y estrategias que abordan materias relacionadas a la planificación y ordenamiento territorial."

El EAE es el proceso por el cual se incorporan consideraciones de sostenibilidad ambiental a la formulación del PRC y de acuerdo a expertos en urbanismo, es el nuevo instrumento comunal que se elabora en 2025. Estos, después, p Sharp concluya en diciembre del segundo período al frente del municipio.

El presidente de la comisión de Trabajo Urbano del consejo, Valda Lorenzuela (Transformar Chile), ap decision. "Permitir ajustarse a las



URGENCIA—El desplazamiento de uno de los problemas a abordar en el

ningún avance significativo en participación e imagen objetivo de la ciudad desarrollados hasta ahora que quedarán. No partimos de cero, sino de lo avanzado."

La profesora de Derecho Urb de la UCV, Juanita Iturza —ex d jurídica municipal con el anterior UDI Jorge Castro— y su par de Inmobiliario de la U, Alberto H. Rodrigo Andreucci, coinciden en proceso debe partir de nuevo, p EAE es la base de un PRC desde gencias son más altas y lo han enc Estiman que demandará más de tr El 13 de octubre, un decreto oficializó el inicio del nuevo EAE, con a 31 órganos del Estado para el 307 días, por lo que la elaboración de acuerdo a expertos en urbanismo, es el nuevo instrumento comunal que se elabora en 2025. Estos, después, p Sharp concluya en diciembre del segundo período al frente del municipio.

# "No seguir construyendo riesgo": Los mapas clave que debe elaborar Senapred para avanzar en prevención ante desastres

El sistema frontal que afecta el centro sur del país, revivió las urgencias por avanzar en tareas -reguladas por ley que permitan visualizar las zonas y población expuesta a amenazas, para así avanzar en medidas de mitigación

# La importancia de los planes reguladores en casos de catástrofes

## Uso (y abuso) de los Planes Reguladores

En la democracia, el poder local desempeña un papel fundamental en la toma de decisiones que afectan directamente a la vida de los ciudadanos. Sin embargo, este poder no siempre se ejerce de manera responsable. Uno de los ejemplos más claros de ello es el uso y abuso de las atribuciones de las autoridades para modificar los Planes Reguladores, como lo hemos visto en el caso de Maipú y en muchas otras comunas a lo largo del país.



SERGIO CORREA ESPINOSA GERENTE GENERAL DIVISIÓN INMOBILIARIA, COLLIER'S

La autoridad, en su afán de mostrar resultados a corto plazo y a menudo impulsada más por intereses políticos que urbanos, utiliza sus atribuciones para modificar los Planes Reguladores de manera irresponsable. Esta tiene graves consecuencias para la ciudad y sus habitantes.

La comuna de Maipú está modificando su plan regulador en los sectores que permiten mayor altura. Para esto, el Municipio usó la atribución que le permite convalidar el ingreso de nuevos permisos de edificación, en los polígonos que pretende modificar la norma (128 Hectáreas). El alcalde de Maipú, según sus propias palabras, "ha cerrado la puerta con candado" a lo

"Es urgente evitar que las modificaciones de los Planes Reguladores sigan siendo utilizadas como herramientas políticas efímeras en lugar de enfoques estratégicos que promuevan el desarrollo sostenible".

# ¿Qué está pasando?

# El promedio de antigüedad de los planes reguladores es de 34 años en la provincia

**OBSOLETOS.** El instrumento vigente de mayor data es de 55 años en Purranque, mientras que el más reciente es de 2010 en San Pablo. La realidad está por sobre el promedio nacional, que es de 21 años. La ley habla de máximo 10 años de vigencia. Los alcaldes están en distintas etapas para la actualización del vital documento de planificación urbana.



**DDU**

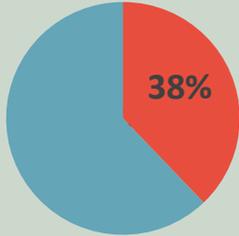
División de  
Desarrollo  
Urbano

# Reporte Nacional IPT

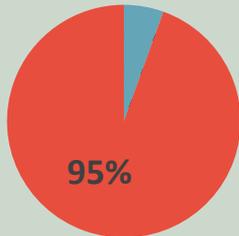


# Estado General de la Planificación Urbana

## Total Instrumentos de Planificación Territorial vigentes por nivel

Nivel de Planificación	Tipo de IPT	Cantidad IPT	N° Comunas Asociadas	Población asociada
Intercomunal	Plan Regulador Metropolitano <sup>2</sup> (PRM)	3	<b>131/346</b> 	<b>13.060.498 habitantes</b> (73% de la población urbana del país)
	Plan Regulador Intercomunal (PRI)	14		

\*La necesidad de planificación intercomunal se relaciona con la conformación de sistemas urbanos y la pertinencia estratégica de normar actividades de impacto intercomunal.

Comunal	Plan Regulador Comunal (PRC)	267	<b>327/346</b> 	<b>17.673.553 habitantes</b> (99,8% de la población urbana del país)
	Plan Seccional (PS)	28		
	Límite Urbano (LU)	117		

3 de 4 habitantes de ciudades con planificación intercomunal

Prácticamente la totalidad de la población urbana, regulada por un IPT comunal





- PRI - Borde Costero
- PRI - Borde Costero
- PRI - PRICOST
- PRI - Limarí
- PRI - Elqui
- PRI - Valle De Auco
- PRM - PREMVAL**
- PRM - PRMS**
- PRI - Rancagua
- PRI - Río Claro
- PRI - Borde Costero
- PRI - Lago Rapel
- PRI - Cauquenes-Chanco-Pelluhue
- PRI - Colbún-Machicura
- PRI - Chillán - Chillán Viejo
- PRM - PRMC**
- PRI - Villarrica Pucón

# 38%

de comunas del país tienen regulación intercomunal o metropolitana

# 52 comunas

se encuentran reguladas por **Planes Reguladores Intercomunales**

# 79 comunas

se encuentran reguladas por **Planes Reguladores Metropolitanos**

**PRI** Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Coquimbo, O'Higgins, Maule, Ñuble y Araucanía.

**PRM** Valparaíso, Biobío y Metropolitana de Santiago



7 modificados  
4 con menos de 10 años  
13 con más de 10 años

## Estado General de la Planificación Intercomunal Vigente

EN 7 REGIONES DEL PAÍS

41<sup>6</sup>

iniciativas de nivel intercomunal en desarrollo

> 25 en proceso de modificación.

> 16 en proceso de elaboración. (nuevas)



6 en etapa de preparación



13 en etapa de elaboración



6 en etapa de aprobación



2 en etapa de preparación



4 en etapa de elaboración



10 en etapa de aprobación

Estado General de la Planificación Intercomunal en desarrollo

# Estado General de la Planificación **comunal vigente**

de 346 comunas

**327**  
comunas

con IPT vigentes

**95%**

de las comunas del país



**98%**



**POBLACIÓN URBANA DEL PAÍS CON IPT COMUNAL**

Corresponde a **17.673.553** habitantes<sup>10</sup> proyección Censal 2023 **INE**

# Estado General de la Planificación **comunal vigente**

de 346 comunas

19  
comunas

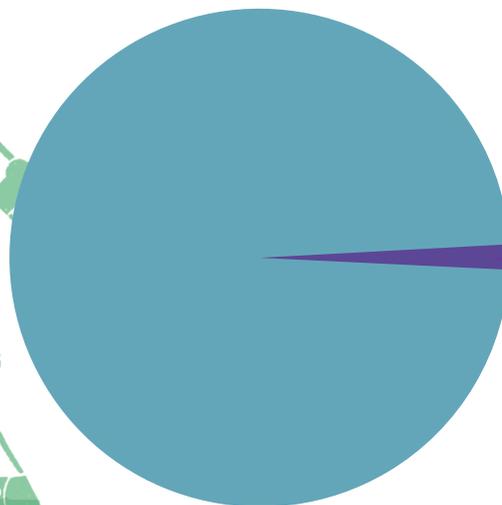
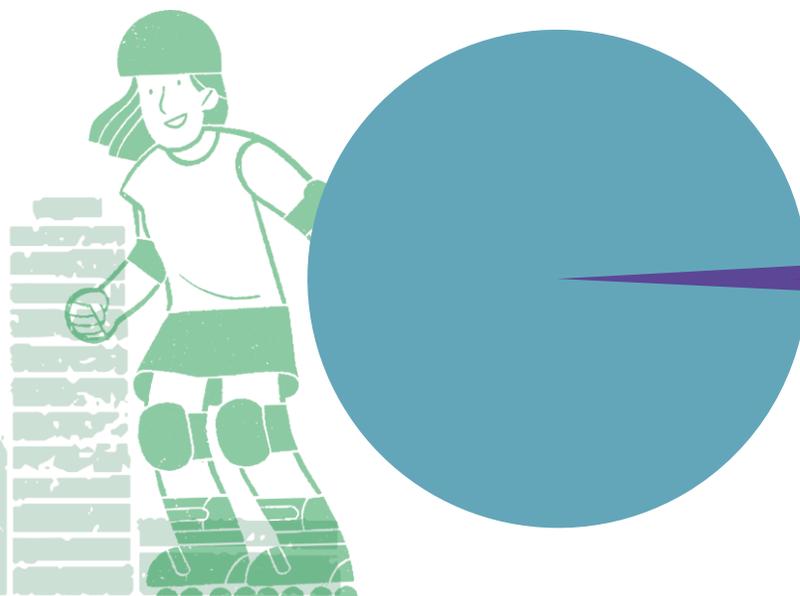
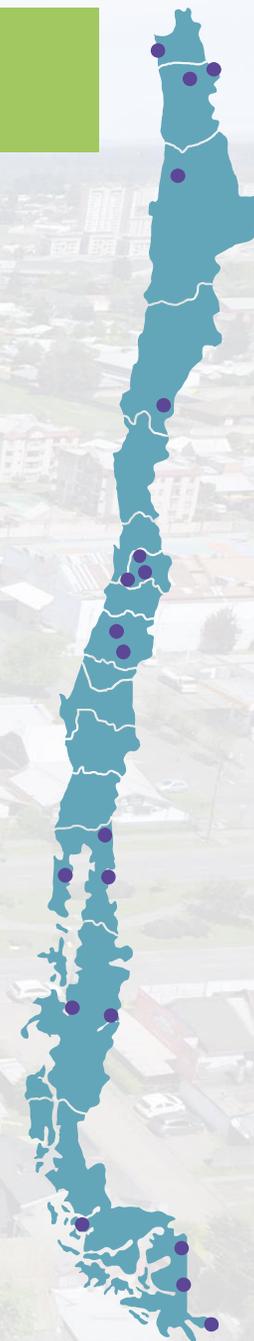
sin IPT de Nivel Comunal

5%  
de las comunas del país

8  
han iniciado  
procesos de elaboración de  
su PRC

0,4%<sup>11</sup>  
de la  
población  
nacional

Proyección Censal INE 2023



# Estado General de la Planificación comunal en desarrollo

En 184 comunas

190

iniciativas de nivel comunal en desarrollo

➤ 148 en proceso de modificación.

➤ 42 en proceso de elaboración.  
(nuevos)



16 en etapa de preparación



84 en etapa de elaboración



48 en etapa de aprobación



2 en etapa de preparación



20 en etapa de elaboración



20 en etapa de aprobación



**DDU**

División de  
Desarrollo  
Urbano

# Plan de Apoyo a la actualización de Planes Reguladores Comunales





Fortalecer un sistema descentralizado y coordinado de Planificación Territorial



Iniciar un proceso continuo de actualización de planes reguladores



Sentar las bases de un sistema de información y gobernanza para la planificación territorial.



**¿Para dónde vamos?**

# Nuevo impulso a la planificación urbana

Objetivos del Plan de Apoyo

**Aumentar la actualización de planes reguladores comunales y asegurar su aprobación**

**Procesos más efectivos y oportunos mediante rediseño de normas y procedimientos**

**Relevar la gobernanza regional y los procesos de descentralización, convocando a todos los actores**

**Prioridad en integración social y urbana y prevención de riesgo de desastres**



# Gobernanza y Descentralización

Definiciones regionales



## FACTORES DE ANÁLISIS EN COMÚN

**Voluntades políticas y de la comunidad**

**Riesgos, reconstrucción y cambio climático**

**Integración Social**

(Número de habitantes, déficit habitacional, Necesidades banco de suelo MINVU)

**Recursos y capacidades intersectoriales**

(fondos municipales, GORE y MINVU, capacidad de gestión)

**Factores específicos**

# Alcance Plan de Apoyo

284  
comunas  
con IPT de 8  
años y más

113 comunas  
sin iniciativas  
de IPT



171 comunas con iniciativas  
en desarrollo, 68 en etapa  
aprobación PRC

11 comunas sin  
iniciativas de  
IPT



8 comunas con iniciativas  
en desarrollo, 3 en etapa  
aprobación PRC

19  
comunas  
sin IPT

APOYO  
ACTUALIZACIÓN  
124 PRC

APOYO  
APROBACIÓN  
71 PRC



# Ejes del Plan

## Sistema de Información Territorial

Disponibilizar información base

## Indicadores y Estándares

Definir estándar base

## Soporte legal

Optimizar procesos, mejorar estándares

## Financiamiento y Gestión

Coordinar actores clave

## Formación y Conocimiento

Fortalecer capacidades técnicas



# Modificaciones Legales y Reglamentarias

## Medidas de gestión

- Capacitación obligatoria en planificación urbana a Concejos Municipales y Consejos Regionales
- Aprobación de PRC siempre por Decreto Alcaldicio
- Incorporación del Plan General de Inversiones como componente del IPT
- Función orgánica de MINVU para capacitar actores que intervienen en planificación
- Nuevas y ampliadas causales de enmienda
- Habilitación Normativa como regla permanente para proyectos de vivienda e interés público
- Monitoreo y seguimiento permanente de IPT como procedimiento continuo (no solo actualización a los 10 años)
- Limitar materias que se pueden alterar en proceso de aprobación, dejando a salvo etapas avanzadas
- Modificación etapa de Imagen Objetivo
- Norma de abandono del procedimiento



# Financiamiento y Gestión

## Medidas de **gestión**

- Ajustar cartera en Mesas Regionales (MINVU-GORE-Municipios)
- Gestión y habilitación de recursos mediante Programas y Líneas de Inversión
- Priorización de cartera de inversión 2025 con prioridad en integración social y urbana, cambio climático y RRD.
- Potenciar Programa IPT



# Sistema de Información Territorial

## Medidas de gestión

- Impulsar liderazgo IDE para elaborar y administrar plataforma o repositorio.
- Coordinar levantamiento y disponibilidad de información oportuna.
- Articular y disponer información MINVU para estudios base.
- Entregar criterios metodológicos a comunas para definir déficit habitacional a nivel local.
- Entregar criterios metodológicos para déficit urbano.



# Sistema de indicadores y estándares urbanos

Medidas de **gestión**

- Definir estándares urbanísticos mínimos para los IPT, que se deben reglamentar en OGUC.



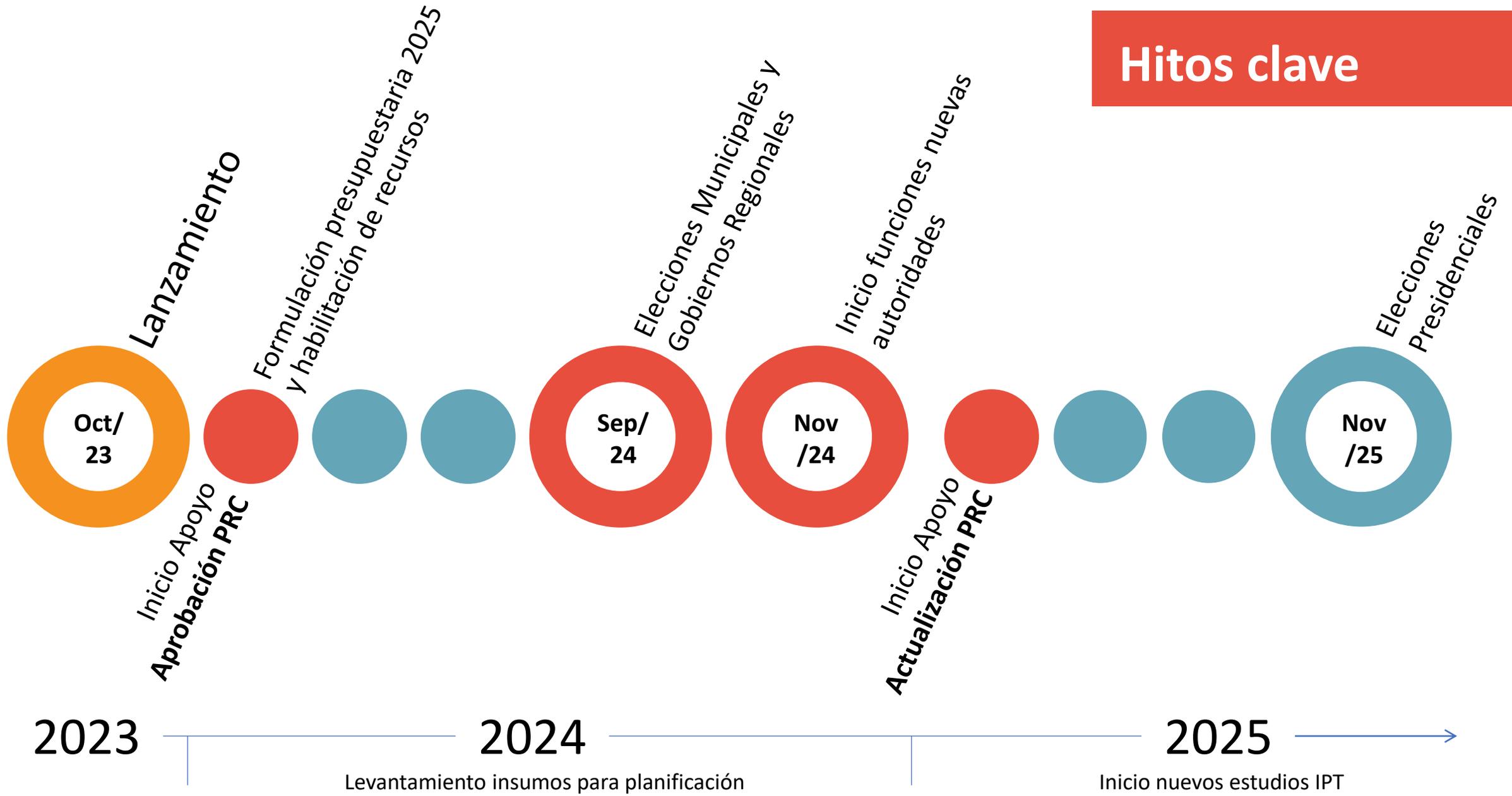
# Formación y Conocimiento

## Medidas de gestión

- Diagnosticar nivel de conocimiento de actores públicos de nivel regional y comunal.
- Elaborar y mantener un Plan continuo de capacitación en Planificación Urbana.
- Función orgánica de MINVU para capacitar actores que intervienen en planificación
- Elaborar Sistema de Certificación para actores del Sistema de Planificación Territorial.



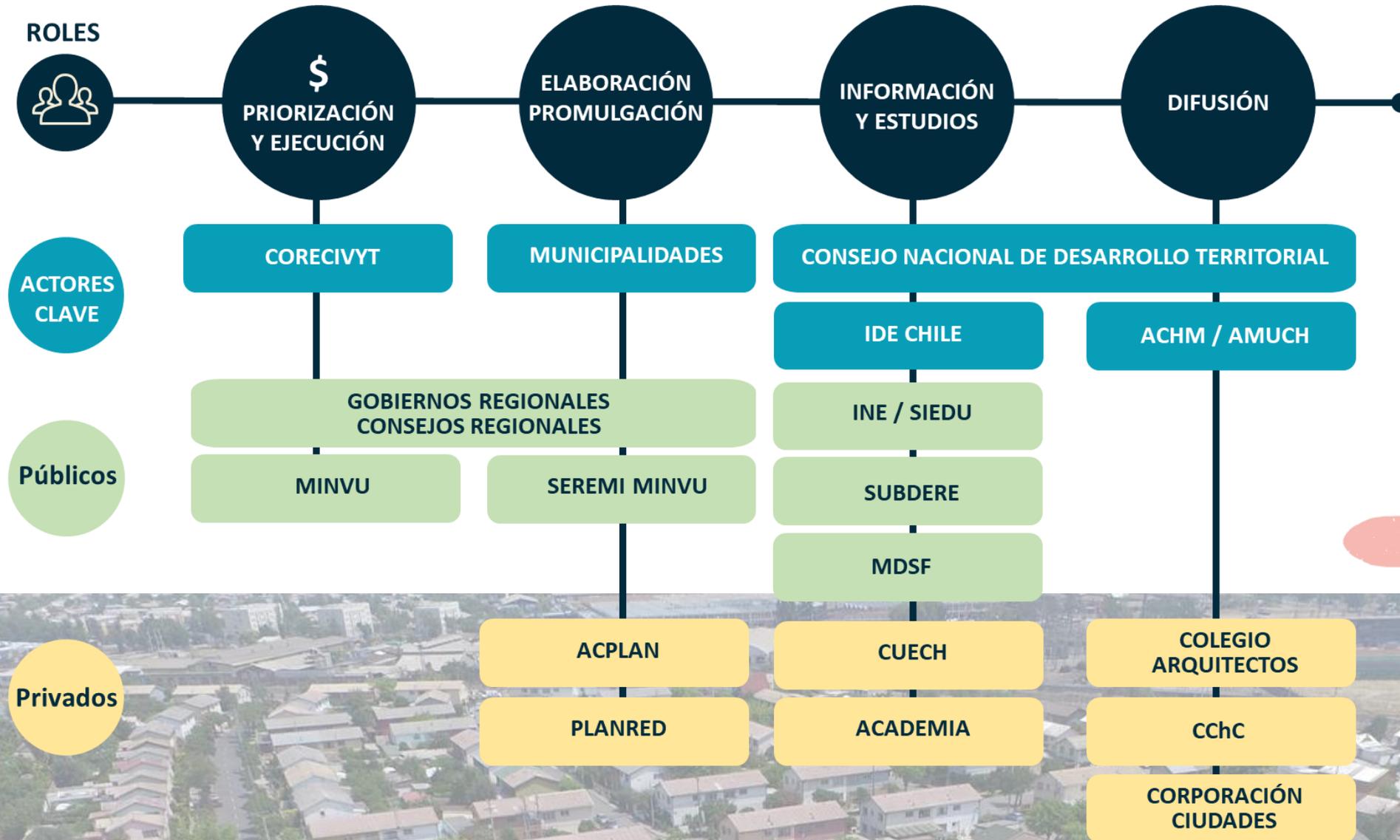
# Hitos clave



Levantamiento insumos para planificación

Inicio nuevos estudios IPT

# ¿Cómo participo del Plan?





**DDU**

División de  
Desarrollo  
Urbano

