

¿QUIÉN CONSTRUYE LA CIUDAD?

El desafío de las alianzas público-privadas para mejorar la calidad de vida

Vicente Burgos Salas

Abogado y Planificador Urbano

Ex Jefe de la División de Desarrollo Urbano, MINVU (2022–2026)

Septiembre 2026

LA IDEA CENTRAL

Chile tiene herramientas legales para construir ciudad junto con el sector privado. El desafío es la capacidad de gestión local para usarlas.

CONTEXTO URBANO

El suelo bien ubicado se agotó, y la norma que lo regula tiene décadas de antigüedad en buena parte de las comunas.

(NUEVAS) HERRAMIENTAS DISPONIBLES

La Ley 21.807 y el Financiamiento Urbano Compartido permiten al municipio fijar norma, asociarse con terceros y financiar obra urbana.

ESPACIOS DE MEJORA

Equipos técnicos, acuerdos con el Concejo y capacidad de negociar resguardando el interés público a lo largo de todo el proyecto.

RECORRIDO DE LA EXPOSICIÓN

1

QUÉ ESTÁ PASANDO EN EL MUNDO

Las transiciones globales, los cuatro ejes de un proyecto urbano, referencias internacionales y cómo se financian. Y dónde está Chile en ese mapa: Ferronor, Ciudad Mapocho y el FUC.

2

DÓNDE ESTÁ TRABADO EL SISTEMA CHILENO

Los tiempos de la planificación territorial, la antigüedad de los planes reguladores y la distancia entre planificar y gestionar.

3

LAS HERRAMIENTAS DISPONIBLES

Qué habilita la Ley 21.807: HNT, Plan Seccional de Remodelación, asociatividad SERVIU, condiciones e incentivos, y captura de valor.

4

QUÉ PUEDE HACER UN MUNICIPIO

La secuencia de decisión antes de elegir un instrumento, y las preguntas que quedan abiertas para el panel.

PARTE 1

QUÉ ESTÁ PASANDO EN EL MUNDO

Los proyectos urbanos cambiaron de naturaleza. Cambió su escala, su financiamiento y la forma en que se gobiernan.



LAS TRANSICIONES QUE ESTÁ VIVIENDO EL MUNDO

El contexto global en el que se juega hoy cualquier proyecto urbano.

TRANSICIÓN ENERGÉTICA

Solar y almacenamiento ya son más baratos que los combustibles fósiles.

Las ciudades que capturen esto tendrán infraestructura más barata de operar y cuentas de energía más bajas.

TRANSICIÓN ECONÓMICA

Se está desacoplando el crecimiento económico de las emisiones de carbono.

La inversión global se mueve desde combustibles fósiles hacia tecnologías eléctricas.

TRANSICIÓN DEMOCRÁTICA

Los proyectos urbanos deben responder con más rapidez a las necesidades ciudadanas.

Si no entregan resultados concretos, debilitan el debate democrático.

TRANSICIÓN TECNOLÓGICA

La demanda eléctrica de los centros de datos de IA creció 50% en 2025.

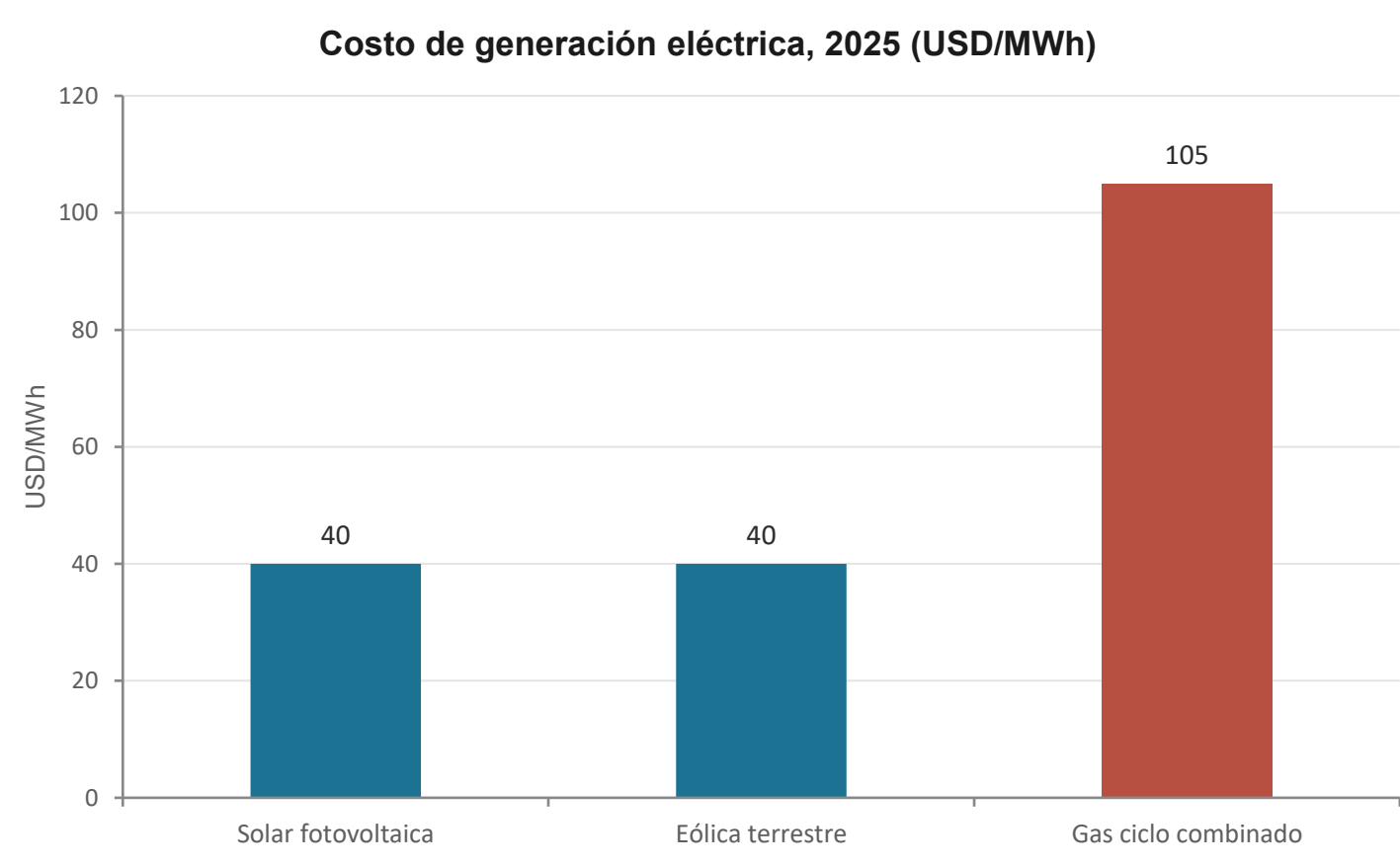
Hoy el freno no es la tecnología: es la conexión a la red y los permisos. El mismo problema de este panel, a otra escala.

LA TRANSICIÓN QUE NOS INTERPELA DIRECTAMENTE

La legitimidad de un gobierno local depende de su capacidad de entregar resultados visibles dentro de un período. Cuando un proyecto tarda una década en aprobarse, el costo también es democrático.

TRANSICIÓN ENERGÉTICA, EN CIFRAS

Solar y eólica ya cuestan menos de la mitad que una central de gas nueva.



-60%

aprox. lo que cuesta hoy generar con solar o eólica frente a una central de gas nueva.

-89%

caída del costo de almacenamiento en baterías entre 2010 y 2023.

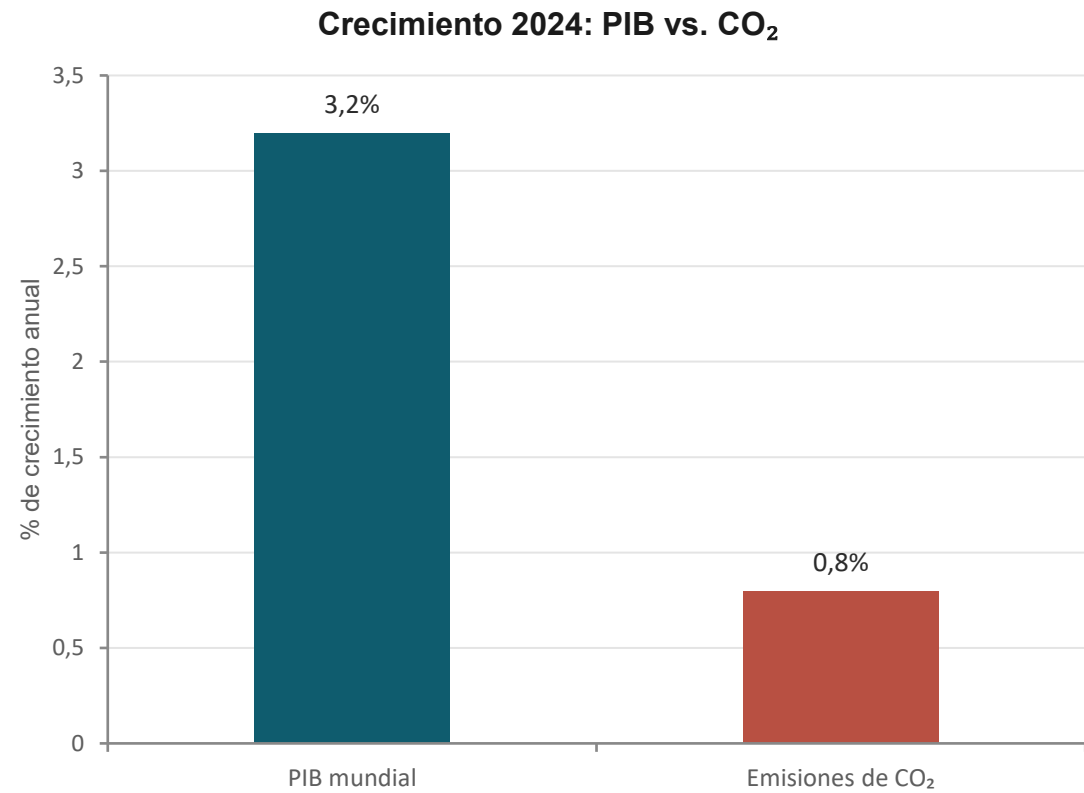
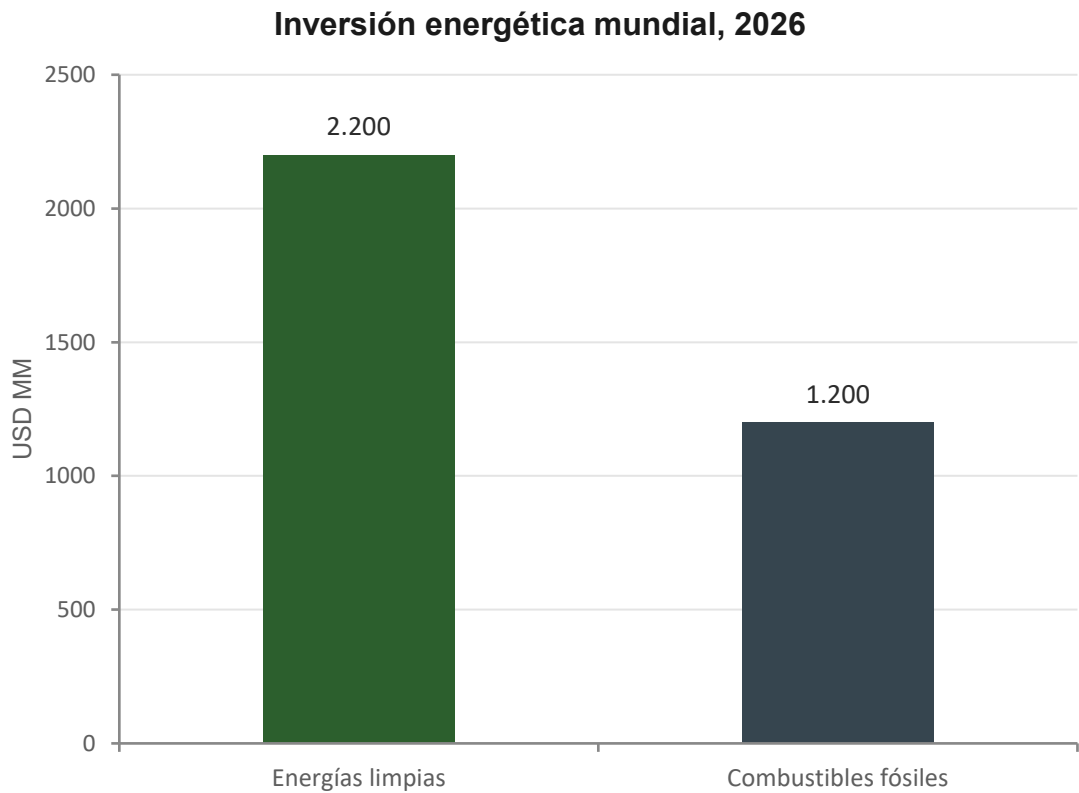
91%

de los nuevos proyectos renovables del mundo ya son más baratos que la alternativa fósil más económica.

Las ciudades que capturen esta transición operarán con infraestructura más barata y residentes con cuentas de energía más bajas.

TRANSICIÓN ECONÓMICA, EN CIFRAS

La inversión mundial ya se movió hacia energías limpias, y el crecimiento económico se está separando de las emisiones.

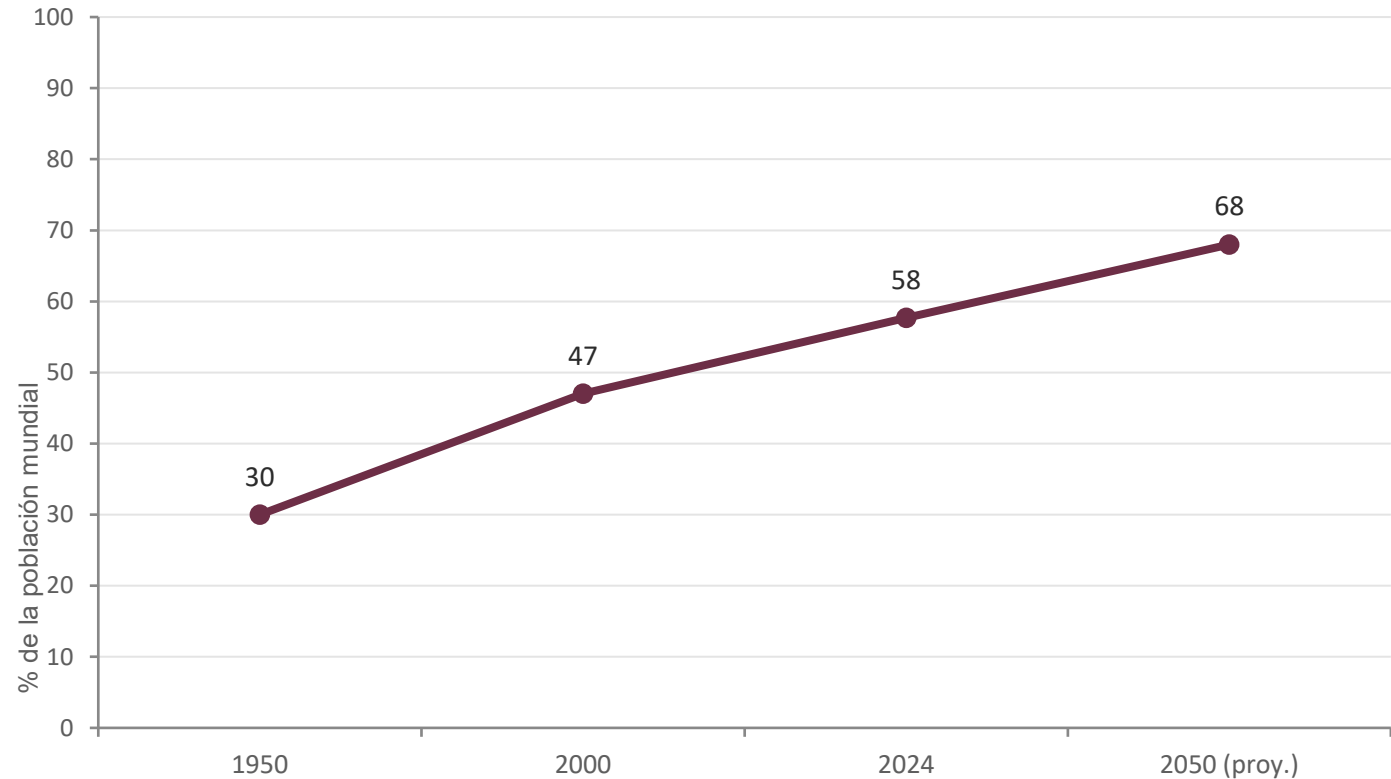


El PIB mundial creció 3,2% en 2024; las emisiones de CO₂ solo 0,8%. Economías que representan el 92% del PIB mundial ya muestran esta desconexión (ECIU, 2025).

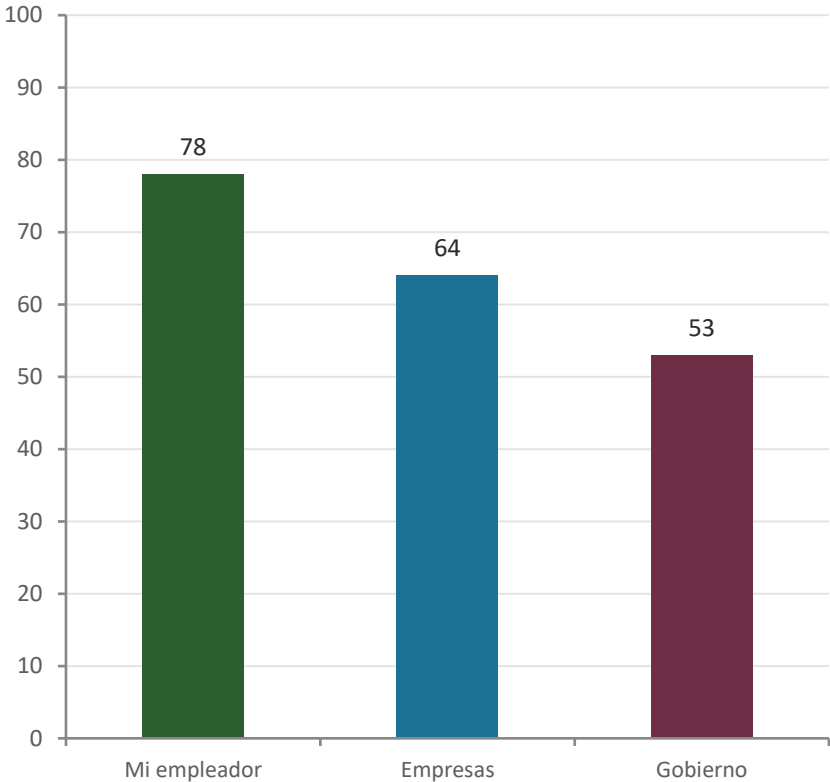
TRANSICIÓN DEMOCRÁTICA, EN CIFRAS

Más gente vive en ciudades que nunca, y el gobierno es la institución en la que menos se confía.

Población urbana mundial, 1950–2050 (%)



Confianza institucional global, 2026



En 1950 el 30% del mundo vivía en ciudades; hoy es el 57,7%. Esa escala exige resultados rápidos — y el gobierno es hoy la institución menos confiable de las cuatro que mide Edelman.

VELOCIDAD, ESCALA, INTEGRACIÓN Y GOBERNANZA

Los cuatro ejes de Alejandro Gutiérrez (Arup): criterios para evaluar cualquier herramienta antes de usarla.

VELOCIDAD

No se pueden ejecutar proyectos de gran escala con estructuras de hace 30 años. Se requieren herramientas que permitan colaboración público-privada ágil para responder a la urgencia social.

ESCALA

Los proyectos deben operar a la escala del problema, no de la CABIDA o del PERMISO. La magnitud de la inversión requiere sistemas de financiamiento y planificación flexibles y robustos.

INTEGRACIÓN

No solo mezcla de usos y transporte. Integrar actividades económicas que generen empleo permanente y de calidad. Transformar el proyecto en una nueva centralidad urbana.

GOBERNANZA

Robusta, sofisticada y flexible. Ejemplo: la London Legacy Development Corporation asumió poderes de planificación con 160 personas dedicadas a atraer universidades, oficinas y servicios.

“La gobernanza sofisticada es el motor que permite que la integración y la escala se traduzcan en velocidad. Eso legitima y fortalece el sistema democrático.” — Alejandro Gutiérrez, Arup

DOS ESCALAS DE PROYECTO, DOS FORMAS DE GESTIÓN

DIMENSIÓN	PROYECTO INMOBILIARIO · 1–5 años	PROYECTO URBANO · 5–15 años
Escala e infraestructura	Lote con vialidad, alcantarillado y electricidad ya existentes. El desarrollador solo obtiene permiso de edificación.	250 hectáreas sin redes. Descontaminación de suelos, creación de parques, conexión a transporte inexistente. Equivale al casco histórico completo de Santiago.
Actores y gobernanza	Un desarrollador privado. Permisos estándar. Ciclo corto y predecible.	Vecinos, ministerios, ambientalistas, municipio, MINVU, privados. Cada actor puede bloquear o dilatar. King’s Cross requirió una autoridad ad-hoc con 160 personas full-time.
Plazo y continuidad política	1 a 5 años. Un solo gobierno. Riesgo político mínimo.	20 a 30 años. Hasta 6 cambios de gobierno (caso Cerrillos). Cada cambio puede cuestionar la planificación original.
Integración económica	Objetivo: rentabilidad habitacional rápida. No requiere atraer otros actores.	Debe convencer a universidades, salud y comercio de instalarse en una zona nueva. Sin gestión proactiva, el resultado es un “dormitorio”.
Un proyecto urbano exige una estructura de gobernanza capaz de durar más que un período alcaldicio.		

¿POR QUÉ LOS PROYECTOS URBANOS FRACASAN O SE DILUYEN?

INFRAESTRUCTURA INEXISTENTE

Sin vialidad, transporte ni redes de base el proyecto queda aislado. Cada red cuesta tiempo y presupuesto que no está en el modelo financiero inicial.

¿Quién financia la ciudad que rodea al proyecto?

CAPTURA POR ACTORES

Vecinos que rechazan densidad, organismos que dilatan permisos, privados que especulan con el suelo. Sin gobernanza con dientes, cada actor puede vetar sin responsabilidad.

¿A quién pertenece la decisión final sobre el territorio?

QUIEBRES POLÍTICOS TRANSGENERACIONALES

Un proyecto de 25 años sobrevive hasta seis gobiernos. Cada cambio trae nuevas prioridades y cuestiona el plan anterior. Ciudad Parque Bicentenario en Cerrillos es el caso chileno más ilustrativo.

EFECTO DORMITORIO

Construir solo vivienda sin atraer empleo, educación y servicios produce barrios que se vacían de día. Sin gestión inmobiliaria pública activa no se genera centralidad urbana.

¿Cuándo deja de ser vivienda y se convierte en ciudad?

“No son solo construcciones: son un engranaje de voluntades políticas, técnicas y económicas que deben mantenerse alineadas durante décadas.” — Alejandro Gutiérrez, Arup

KING'S CROSS: QUÉ PUEDE PRODUCIR LA GESTIÓN URBANA

Londres, 2001–2020. De plataforma ferroviaria abandonada a nuevo barrio, en 27 hectáreas y 20 años.

27 ha

de suelo ferroviario reconvertido

2.000

viviendas, 40% asequibles

40%

del sitio: calles y parques públicos

50.000

personas viven, trabajan y estudian



El Estado aportó el suelo y los poderes de planificación; el privado financió la obra pública. La pregunta abierta es quién capturó el valor y qué conservó la comunidad.

CLICHY-BATIGNOLLES: EL ESPACIO PÚBLICO COMO ESTRUCTURA

París, 2007–2018. 45 hectáreas de plataforma ferroviaria municipal, lideradas por el propio municipio.



QUÉ SE HIZO

- Parque Martin Luther King (10 ha) como eje estructurador del barrio.
- Vivienda social, equipamiento escolar y deportivo.
- Infraestructura verde, energía sostenible y transporte integrado.
- Propiedad pública del suelo desde el inicio y liderazgo del municipio de París.

LO QUE COMPARTEN KING'S CROSS Y CLICHY

- Suelo público de origen ferroviario, liberado y puesto en valor.
- Una autoridad con poderes reales de planificación sobre el polígono.
- Un horizonte de 15 a 20 años sostenido por acuerdos formales.
- Mezcla de vivienda, empleo, educación y espacio público desde el diseño.
- Estructura de financiamiento que combina aporte público, contribuciones privadas y valor del suelo.

En ambos casos el espacio público llegó antes que la vivienda, y esa decisión definió el valor del resto del proyecto.

¿QUIÉN PAGA LA CIUDAD? COMPARACIÓN INTERNACIONAL

En ningún caso relevante el Estado financia solo. La mezcla de fuentes es la regla.

MODELO DE GOBERNANZA Y EJECUCIÓN

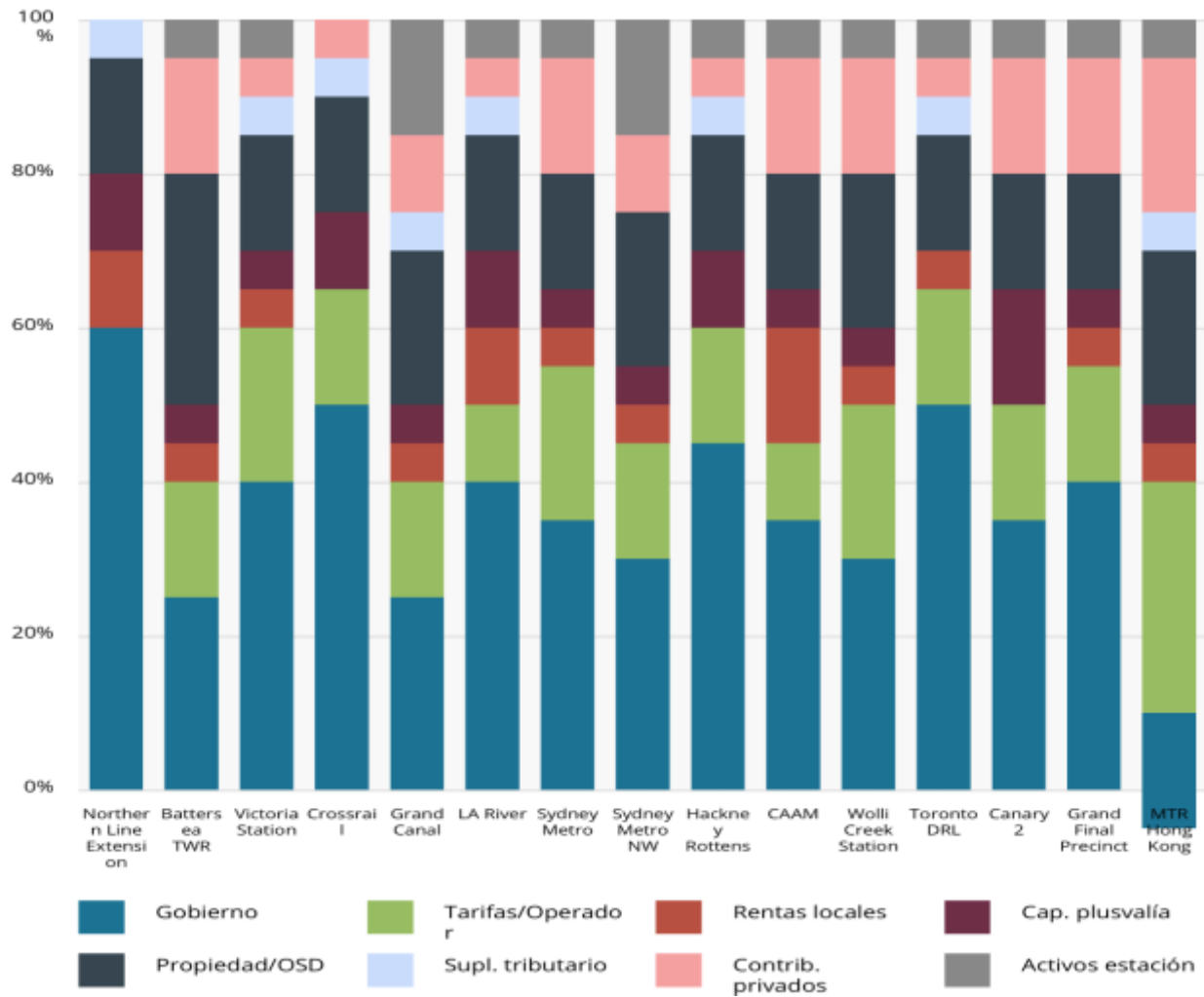
- Respaldo de largo plazo, con plazos acotados
- Alineamiento y coordinación entre niveles
- Colaboración público-privada real
- Visión fuerte, enfocada en resultados

HERRAMIENTAS DE EJECUCIÓN

Estructura flexible de fondos y financiamiento · planificación · adquisición de suelo · infraestructura.

LA LECTURA PARA CHILE

La captura de plusvalía y las contribuciones privadas aparecen en casi todos los casos. Ese es el espacio que abren el convenio SERVIU y el FUC.



PLAN MAESTRO LA CHIMBA (2001-2003)

Antofagasta. Un préstamo público que se pagó solo con el mayor valor que generó la propia macrourbanización.

MECANISMO DEL PRÉSTAMO E INGRESOS LICITADOS

Propiedad originaria: 205,41 hectáreas administradas originalmente por el Ministerio de Bienes Nacionales (49,24% del total).

Adquisición SERVIU: SERVIU II Región adquiere la macromanzana mediante un préstamo especial otorgado por el Ministerio de Hacienda.

Plusvalía y licitación 4x: Tras la macrourbanización, los terrenos se vendieron a 4 veces su valor original. Las primeras 95 ha urbanizadas generan entre \$10.000M y \$13.000M.

Devolución del préstamo: El monto recaudado permite restituir el 100% del capital adeudado al Ministerio de Hacienda.

Aporte directo a la región (FNDR): El 65% del excedente neto queda asignado a la Región de Antofagasta a través del Fondo Nacional de Desarrollo Regional.



OPORTUNIDAD DE MERCADO Y PRECIOS DE SUELO

Déficit habitacional atendido: Escasez crítica de oferta para estratos medios y medios-bajos (viviendas de 600 a 1.500 UF).

Competitividad de precios: Macrolotes en Sector Norte (La Chimba): 1,5 a 2,5 UF/m² vs. Sector Sur (CoviEfi, Gran Vía, Jardines del Sur): 2,0 a 4,0 UF/m².

Dinamismo inmobiliario regional: Mercado de vivienda de Antofagasta estimado en 60 a 80 millones de USD anuales.

Proyección de absorción: Ritmo de ocupación estimado de 4 a 6 hectáreas por año, consolidando a La Chimba como el polo de expansión dominante.

El propio incremento de valor del suelo pagó el préstamo original y devolvió más del 65% del excedente a la región: captura de plusvalía, dos décadas antes de que existiera la palabra.

EX MAESTRANZA FERRONOR, COQUIMBO

Plan Urbano Habitacional “Ciudad Justa”. 14,1 hectáreas de suelo ferroviario adquiridas por el MINVU a fines de 2022.

EL PROBLEMA A RESOLVER

El excesivo tiempo de gestión para ejecutar proyectos integrales, y la dificultad del MINVU para desarrollar equipamiento público y privado.

EL SUELO Y EL PROGRAMA

14,1 ha incorporadas al banco de suelo del PEH. Del orden de 2.500 soluciones. Primera etapa adjudicada: 544 viviendas (152 DS19 y 392 DS49).

CONVENIO ART. 26 BIS

El SERVIU permuta suelo propio con Desarrollo País y Municipalidad de Coquimbo, con la condición de recuperar los antiguos galpones para registro civil, centro cultural, jardín infantil y comercio.



DOS LICITACIONES, UN MISMO SUELO

Una licitación para viviendas vulnerables y de integración social, y otra para equipamientos públicos y privados. El parque, el rescate patrimonial y los servicios llegan con la vivienda, no después.

Los cuatro ejes en un caso chileno: 14 hectáreas de escala, integración de vivienda, equipamiento y patrimonio, gobernanza por convenio, y suelo comprado en 2022 con obras iniciadas en 2025.

CIUDAD MAPOCHO, QUINTA NORMAL

Tres instrumentos distintos operando sobre un mismo sector, junto al Parque Quinta Normal.

HNT

Licitación para viviendas vulnerables y de integración social, con norma especial sin modificar el PRC.

CONVENIO Y EQUIPAMIENTO

Licitación para equipamientos públicos y privados, en suelo comprado por una empresa pública sin costo para el SERVIU.

PLAN SECCIONAL DE REMODELACIÓN

Incentivos normativos a privados para el resto del sector. No se pudo aplicar el Art. 72 por las patentes industriales vigentes.



LO QUE ENSEÑA EL CASO

Ningún instrumento resolvía el sector completo. Hubo que combinar tres, y el Art. 72 quedó fuera por un detalle: exige modificar los usos vigentes y no solo agregar usos nuevos. Densificar sin captura de plusvalía ni mezcla social termina produciendo gentrificación con permiso municipal.

FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO (FUC)

QUIÉN PUEDE USARLO

Los SERVIU y las Municipalidades pueden celebrar contratos de participación con terceros. El municipio actúa conforme a su PLADECO; el SERVIU, conforme a las políticas y programas del MINVU.

QUÉ SE CONTRATA

La adquisición de bienes, o la ejecución, operación y mantención de obras urbanas. El objeto declarado del contrato es contribuir al desarrollo urbano.

QUÉ RECIBE EL PRIVADO

Una contraprestación que puede consistir en derechos sobre bienes muebles o inmuebles, o en la explotación de uno o más inmuebles u obras.

CÓMO SE ADJUDICA

Por licitación pública. En el municipio, el alcalde requiere acuerdo del Concejo conforme al Art. 65 de la Ley 18.695. En el SERVIU, autorización previa de la SEREMI.

El Art. 7 es explícito: los contratos de participación no pueden comprometer recursos financieros públicos, actuales ni futuros. Y cualquier persona natural o jurídica puede proponer proyectos por iniciativa privada, aunque la adjudicación siempre pase por licitación.

PARTE 2

DÓNDE ESTÁ TRABADO EL SISTEMA CHILENO

Poco presupuesto, planes antiguos y procesos largos. Esas son las tres restricciones con las que trabaja hoy un municipio.

EL CONTEXTO MUNICIPAL: HAY POCA PLATA

Cualquier conversación sobre proyectos urbanos parte de una restricción presupuestaria dura.

52

comunas son aportantes netas al Fondo Común Municipal. Las demás reciben más de lo que aportan.

20

comunas concentran cerca del 30% del presupuesto municipal de todo el país.

+80%

de dependencia del FCM en decenas de comunas, que financian con ese fondo casi toda su operación.

NO HAY PLATA PARA ESTUDIAR

El primer costo de un proyecto urbano son los estudios de preinversión, y ese gasto no compite bien con seguridad, salud o educación municipal en el presupuesto anual.

NO HAY PLATA PARA LA OBRA

La inversión urbana de escala no cabe en un presupuesto municipal operativo. Depende de fondos sectoriales, del GORE o de un tercero que la financie a cambio de algo.

NO HAY EQUIPO PARA GESTIONAR

Estructurar una licitación de largo plazo, evaluar ofertas y fiscalizar un contrato de veinte años exige capacidades técnicas que la mayoría de las direcciones de obras no tiene.

De ahí la importancia del FUC: el contrato de participación se paga con derechos de explotación y no puede comprometer recursos públicos.

EL NUDO CRÍTICO: EL TIEMPO DE LA PLANIFICACIÓN

Cuánto demora hoy elaborar y aprobar un Plan Regulador Comunal en Chile.

3,4 años

Elaboración y aprobación de un PRC aprobado por Decreto Alcaldicio.

6,4 años

Elaboración y aprobación de un PRC aprobado por Resolución GORE, con toma de razón en Contraloría.

CONSECUENCIAS

DESACTUALIZACIÓN

Incompatibilidad entre la norma vigente y el territorio real.

DESCONFIANZA

Mayor conflictividad y judicialización de los proyectos.

FALTA DE OPORTUNIDAD

Cuando el plan se aprueba, la oportunidad urbana ya pasó.

LA ANTIGÜEDAD DE LA PLANIFICACIÓN COMUNAL

Comunas del Gran Santiago que hoy se rigen por el Plan Regulador de otra comuna, dictado hace décadas.

CERRILLOS PRC de Maipú (1965) VIGENTE	ESTACIÓN CENTRAL PRC de Santiago (1939) VIGENTE	PEDRO AGUIRRE CERDA PRC de San Miguel (1951) VIGENTE	70,2 años de antigüedad promedio del instrumento vigente
LA PINTANA PRC de La Granja (1952) VIGENTE	SAN RAMÓN PRC de La Granja (1952) VIGENTE	EL BOSQUE PRC de San Bernardo (1976) VIGENTE	

QUÉ SIGNIFICA ESTO PARA UN ALCALDE

- Escasez de suelo habilitado para vivienda de interés público, justo donde más se necesita.
- Incertidumbre para la inversión pública y privada: nadie sabe qué se puede construir ni dónde.
- Herramientas que existen en la ley — incentivos, condiciones del Art. 183, resguardos de vivienda de interés público — pierden precisión cuando la norma base está desactualizada.
- Población expuesta a riesgo de desastres bajo normas que no incorporan el cambio climático.

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA

Los instrumentos de gestión son el puente entre lo que el plan define y lo que efectivamente ocurre en el territorio.

LA PLANIFICACIÓN

Regula el territorio: define el QUÉ, el DÓNDE y el CUÁNTO.

IPT · Plan Regulador Comunal · zonificación · límite urbano.

Por sí sola no construye, no asocia actores, no financia ni moviliza suelo.

LA GESTIÓN

Ejecuta lo planificado: define el CÓMO, con QUIÉN y con qué RECURSOS.

HNT · PMR · Plan Seccional de Remodelación · ZIP · convenios SERVIU · FUC · incentivos y captura de valor.

Hace que el plan efectivamente ocurra en el territorio.

CÓMO SE ARTICULAN

El plan fija el rumbo y la gestión lo hace realidad. El suelo bien ubicado es el factor escaso sobre el que ambas actúan, y es ahí donde el municipio necesita poder actuar rápido.

BLOQUEADO: CÓMO EL MUNICIPIO GENERA VALOR

La norma no es neutra: crea valor. La gestión decide quién se lo queda.

LA NORMA GENERA VALOR POTENCIAL

Constructibilidad, altura y uso de suelo son, literalmente, el valor económico del suelo.

Cuando el municipio cambia una norma —sube densidad, permite un uso, amplía altura— mueve plata, aunque no se construya nada todavía.

LA GESTIÓN ACTIVA Y DISTRIBUYE ESE VALOR

Infraestructura, convenios, incentivos y captura de plusvalía deciden si ese valor potencial se realiza en el territorio.

Y sobre todo, deciden quién se lo queda: el privado, el municipio o la comunidad.

LA LÓGICA QUE ORDENA TODO LO QUE SIGUE

Toda herramienta de este deck es una forma distinta de mover esta misma palanca: norma que crea valor, gestión que lo distribuye. Esa es la pregunta que hay que hacerle a cada instrumento antes de usarlo.

PARTE 3

LAS HERRAMIENTAS DISPONIBLES

Qué habilita la Ley N° 21.807 y cómo se combina con los instrumentos que ya existían.

QUÉ CAMBIA CON LA LEY N° 21.807

Ley de Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Planificación Territorial, publicada el 16 de febrero de 2026. Modifica la LGUC, el DL 1.305 y las leyes orgánicas de municipalidades y gobiernos regionales.

PROCEDIMIENTOS MÁS ÁGILES

Acto administrativo de inicio y plazo máximo para el anteproyecto. Se adelantan los controles de legalidad de la SEREMI. Se acotan los casos que requieren Imagen Objetivo y se amplían los procedimientos simplificados.

GESTIÓN URBANA FORTALECIDA

Habilitación Normativa de Terrenos y asociatividad SERVIU como norma permanente. Se mejora y agiliza el Plan Maestro de Regeneración y el Plan Seccional de Remodelación. Se incorporan las Zonas de Interés Público.

CERTEZA JURÍDICA

Plazos verificables en todo el ciclo, incluido el de Contraloría para la toma de razón. Interpretación obligatoria de la ley y la Ordenanza por circulares de la DDU, y de los instrumentos por resolución de la SEREMI, con efecto vinculante.

CAPACIDADES E INFORMACIÓN

Capacitación en planificación territorial como función del MINVU, incluyendo a concejales y consejeros que deciden sobre IPT. Repositorio obligatorio de información territorial pública.

Lo que la ley le entrega al municipio es capacidad de gestión sobre su propio territorio.

OTRAS MODIFICACIONES RELEVANTES DE LA LEY 21.807

Cambios que no son de gestión de suelo y que igual alteran el día a día de un municipio.

PLAZO PARA PLANIFICAR — ART. 27 TER

El proceso se inicia por acto administrativo expreso y tiene tres etapas: preparación, diseño y aprobación. Máximo tres años entre el acto de inicio y el acuerdo para iniciar la aprobación, prorrogable una sola vez. Vencido el plazo, el procedimiento termina.

COMUNAS SIN PLAN INTERCOMUNAL — ART. 43 TER

En comunas no normadas por un plan regulador metropolitano o intercomunal, el proyecto aprobado por el Concejo se promulga por decreto alcaldicio. La Contraloría tiene ahora plazo: tres meses para pronunciarse, prorrogable una vez y hasta por un mes.

ACTUALIZACIÓN POR INFORME — ART. 28 SEXIES

Informe bienal de monitoreo con pronunciamiento expreso sobre si corresponde actualizar el instrumento, publicado el último trimestre del año. Su incumplimiento se califica como vulneración del principio de probidad administrativa, bajo supervigilancia de la SEREMI.

TEXTOS REFUNDIDOS — ART. 28 SEPTIES

La autoridad deberá fijar el texto refundido, coordinado y sistematizado de las ordenanzas, por decreto alcaldicio o por resolución del Gobierno Regional. No se somete a evaluación ambiental estratégica ni al trámite de toma de razón que exigía el texto anterior.

INTERPRETACIÓN VINCULANTE — ART. 4

El MINVU, a través de la DDU, interpreta la ley y la Ordenanza General mediante circulares obligatorias. Las SEREMI pueden interpretar los instrumentos de planificación territorial por resolución, con efecto vinculante en la norma interpretada.

DENSIDAD INTERCOMUNAL

Planes Reguladores Intercomunales pueden establecer zonas de densidad mínima en ejes de transportes. Propuesta radicalmente distinta a la del MINVU actual.

Para una comuna sin plan intercomunal, el plazo de Contraloría y el texto refundido por decreto alcaldicio pueden pesar más que cualquier instrumento de gestión de suelo.

PRC PARA COMUNAS PEQUEÑAS — ARTS. 53 Y 53 BIS

Un procedimiento especial y acotado para fijar o modificar el límite urbano en comunas de hasta 20.000 habitantes.

¿A QUIÉN APLICA?

Comunas de hasta 20.000 habitantes, y centros poblados que todavía no tienen plan regulador y solo cuentan con límite urbano.

¿QUÉ PROCEDIMIENTO SIGUE?

Combina el plazo máximo de tres años del Art. 27 ter con el Art. 28 octies, sin sus párrafos más exigentes.

¿QUÉ SE ACORTA?

Participación ciudadana simplificada, evaluación ambiental estratégica simplificada, y silencio positivo del Concejo.

LOS PLAZOS, PASO A PASO

- Informe de la SEREMI de Agricultura: 15 días. Si no responde, se tiene por evacuado sin observaciones.
- Exposición a la comunidad y observaciones ciudadanas: en paralelo, por aviso en un diario de circulación comunal y el medio más habitual de la comuna.
- El alcalde presenta el anteproyecto al Concejo: máximo 15 días desde que cierran las observaciones.
- El Concejo se pronuncia: máximo 30 días. Si no lo hace, el proyecto se entiende aprobado.

ART. 53 BIS — VIALIDAD SIN PRC COMPLETO

En localidades que solo tienen límite urbano, la Dirección de Obras Municipales aplica de forma supletoria los criterios de la OGUC para clasificar la red vial.

Puede asimilar vías existentes a esas clases aunque no cumplan los anchos mínimos, con informe favorable de la autoridad urbanística regional o metropolitana. Esa clasificación queda registrada en el Certificado de Informaciones Previas.

El silencio positivo del Concejo a los 30 días no existe en el procedimiento ordinario: es la pieza que de verdad acorta el ciclo para las comunas más chicas.

LA CAJA DE HERRAMIENTAS DEL MUNICIPIO

Ocho instrumentos para intervenir el territorio: desde la norma base hasta la negociación con privados.

PRC

Planes Reguladores

Define usos, alturas y densidades. La base sobre la que operan los demás instrumentos.

HNT

Habilitación Normativa de Terrenos

Norma especial por decreto, sin modificar el PRC.

PMR

Plan Maestro de Regeneración

Renovación integral de barrios deteriorados.

ART. 72

Plan Seccional de Remodelación

Zona de remodelación con silencio positivo a 60 días.

ZIP

Zonas de Interés Público

Focaliza la inversión pública en el territorio.

26 BIS

Asociatividad SERVIU

Convenios permanentes: el Estado como socio.

FUC

Financiamiento Urbano Compartido

Obra urbana a cambio de derechos de explotación.

183/184

Condiciones e Incentivos

Más norma urbanística a cambio de aportes al bien público.

HNT — HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

Arts. 92–99 LGUC · Ley 21.807 · Instrumento de planificación especial.

¿A QUÉ RESPONDE?

A la lentitud del PRC para habilitar suelo bien ubicado para vivienda de interés público.

¿CÓMO ACTÚA?

Por Decreto Alcaldicio fija normas urbanísticas especiales a un terreno, sin modificar el PRC.

¿QUÉ APUNTA?

A movilizar rápidamente suelo público estratégico (SERVIU, EFE, Metro, Municipio) para integración social o equipamiento.

EL ROL DEL ALCALDE o ALCALDESA

Es el municipio el que aprueba: el Concejo acuerda y el alcalde dicta el decreto. El SERVIU impulsa y aporta el programa habitacional; el MINVU emite la resolución final.

CASO: EL ALTO, ARICA

Terrenos SERVIU bien ubicados cuyo PRC no daba cabida a los proyectos requeridos. La primera HNT (2023) habilitó cerca de 1.300 viviendas, la mayor del país. La segunda suma 240 más.

20

HNT terminadas en 10 regiones

5.200

viviendas por materializar en terrenos habilitados



ART. 72 — PLAN SECCIONAL DE REMODELACIÓN

La herramienta para reactivar zonas deterioradas, industriales o de infraestructura en desuso, sobre un polígono acotado.

PLAN REGULADOR COMUNAL (ordinario)

- Imagen objetivo con consulta pública
- Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica
- Audiencias y exposición pública
- Respuesta a observaciones
- Concejo, SEREMI y promulgación
- Toma de razón de Contraloría, si aplica

ZONA DE REMODELACIÓN (Art. 72)

- Plan Seccional del polígono: catastro, memoria y ordenanza
- Consulta a municipios e instituciones fiscales
- Plazo máximo de 60 días, con silencio positivo
- Vía municipal: decreto alcaldicio con informe favorable SEREMI
- Plazo para edificar e impuesto progresivo a quien no construye (Art. 74)
- Sin revisión de la CGR.

[ESPACIO PARA FOTO]
Zona de Remodelación
Maestranza San Eugenio 2, Estación Central

QUÉ CAMBIA EN LA PRÁCTICA

Ambos fijan normas urbanísticas. El Art. 72 lo hace en meses y sobre un polígono acotado, con un procedimiento de excepción.

CASOS

Ciudad Mapocho, Quinta Normal, donde las patentes industriales vigentes obligaron a optar por una HNT.

NEGOCIAR SIN EXPROPIAR: ART 26 BIS, INCENTIVOS Y CAPTURA DE VALOR

Cómo el municipio obtiene bien público del desarrollo privado y recupera parte del valor que genera la acción pública.

CONDICIONES E INCENTIVOS —

El PRC ofrece mayor constructibilidad o altura a cambio de aportes: galerías públicas (Santiago), parques (Renca), tiendas a la calle (Toronto).

CAPTURA DE PLUSVALÍA

El valor del suelo sube cuando llega el metro, se cambia la norma o se construye un parque. Ese incremento lo genera la acción pública.

Referencias: Colombia (participación en plusvalías, Ley 388), Brasil (outorga onerosa), Alemania y Suiza (valores de referencia).

EL RIESGO

Un incentivo mal calibrado transfiere valor sin contrapartida: más densidad con el mismo espacio público. La proporcionalidad entre incentivo y aporte tiene que estar definida en el instrumento y no negociarse caso a caso.

LA OPORTUNIDAD

Con el convenio SERVIU, la captura puede incorporarse como condición del acuerdo: el privado aporta parte del valor generado al proyecto público. Depende de la capacidad de negociación municipal, no de una ley nueva.

[ESPACIO PARA FOTO]

Galería pública o parque obtenido por incentivo

ASOCIATIVIDAD SERVIU — ART. 26 BIS

El vehículo que permite al Estado actuar como socio y no solo como regulador o comprador.

QUÉ HABILITA

Asociación con municipalidades, entidades públicas o privadas y empresas públicas, mediante convenio de colaboración o sociedad mixta, para desarrollar proyectos habitacionales, de equipamiento y de mejoramiento urbano, promoviendo el desarrollo integrado del territorio y la cohesión social.

MAESTRANZA FERRONOR, COQUIMBO

SERVIU permuta suelo propio con Desarrollo País, con la condición de que este recupere los antiguos galpones para registro civil, centro cultural, jardín infantil y comercio.

CIUDAD MAPOCHO, QUINTA NORMAL

Compra de terreno por una empresa pública y posterior desarrollo de vivienda de interés público y equipamiento, sin costo de suelo para el SERVIU, con gestión normativa conjunta SERVIU–SEREMI.

OPEN PLAZA, CONCHALÍ

Con el convenio, el SERVIU puede otorgar carta de resguardo sobre terrenos de terceros. Eso permite negociar el lote para la construcción de 260 viviendas DS49.

POR QUÉ IMPORTA PARA UN MUNICIPIO

- Permite comprometerse en proyectos de largo plazo que exceden un período alcaldicio.
- Fija reglas del juego claras para la participación del sector privado.
- Habilita el involucramiento activo del gobierno local en suelos que no son de su propiedad.
- Combinado con el FUC, permite estructurar obra urbana sin cargo directo al presupuesto municipal.

LAS MEJORAS PROPUESTAS A LA LEY FUC

EL GOBIERNO REGIONAL DEBE INCORPORARSE

La División de Infraestructura y Transportes del GORE puede actuar junto al municipio en la evaluación, licitación, ejecución, construcción y explotación: contratar y supervisar estudios técnicos, redactar las bases, emitir informe técnico y económico de las ofertas, concurrir a la firma del contrato, exigir garantías y designar inspector técnico. Las bases siguen aprobándose por el Concejo Municipal conforme al Art. 65 de la Ley 18.695.

INICIATIVA PRIVADA CON REGLAS CLARAS

El puntaje adicional al proponente pasa a ser obligatorio, igual que el reembolso de sus estudios por parte del adjudicatario. Plazo máximo de seis meses para responder de forma fundada. Aceptada la propuesta, hay obligación de licitar salvo razones fundadas, entre las que no puede figurar una nueva evaluación.

Posibilidad de generar garantías financieras y acuerdos de gobernanza.

FINANCIAMIENTO: ESTUDIOS E INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA ÁGIL

Se agrega al Art. 6 la posibilidad de recibir del participante los estudios de preinversión y los proyectos de inversión a ejecutar mediante el sistema. Es exactamente el gasto que hoy el municipio no puede financiar.

El financiamiento queda sujeto a los ingresos que genere el proyecto: la capacidad de generar plusvalía debe considerarse en la gestión futura, permitiendo estructurar equipos y capacidad técnica.

El proyecto se evalúa en su conjunto, no etapa por etapa: la rentabilidad social se mide sobre el resultado final.

LO QUE ESTO MEJORA, EN LOS CUATRO EJES

Velocidad: plazo de 6 meses para responder la iniciativa privada, con obligación de licitar si se acepta.

Integración: los estudios de preinversión pasan a ser parte del contrato, no una barrera de entrada.

Financiamiento: ingresos y garantías pueden estructurarse sobre la plusvalía futura del proyecto.

Gobernanza: el GORE se suma como actor técnico permanente, sin sacarle al Concejo la aprobación de las bases.

Las tres mejoras apuntan al mismo cuello de botella: hoy el FUC exige capacidad técnica que el municipio no tiene, y el GORE es quien puede aportarla sin quitarle al Concejo la última palabra.

EL RESULTADO ESPERADO: TIEMPO

La meta es que una decisión urbana pueda ocurrir dentro de un período de gobierno local.

6,4 años

PRC aprobado por Resolución GORE con toma de razón, hoy.

3,4 años

PRC aprobado por Decreto Alcaldicio, hoy.

2 años

Meta con el nuevo procedimiento diferenciado.

CÓMO SE LOGRA

- Efecto a la falta de pronunciamiento del Concejo Municipal.
- Se acotan los casos en que se requiere elaborar una nueva Imagen Objetivo.
- Procedimiento diferenciado de aprobación y toma de razón de los PRC.
- Controles de legalidad adelantados en el proceso.

LAS VÍAS COMPLEMENTARIAS

Para un proyecto concreto no hay que esperar el PRC completo: la HNT, el Plan Seccional de Remodelación y el Plan Maestro de Regeneración operan en meses sobre polígonos acotados.

Esa es la diferencia entre planificar la próxima década y actuar este período.

PROPUESTA: LA SECUENCIA ANTES DE ELEGIR UN INSTRUMENTO

1

EL PROBLEMA

¿Qué falla realmente en el territorio?

2

LOS ACTORES

¿Quién gana, quién cede y quién decide?

3

LOS CUATRO EJES

Velocidad, escala, integración y gobernanza.

4

CAJA DE HERRAMIENTAS Y FINANCIAMIENTO

Recién ahora se elige el instrumento y el financiamiento, que puede ser generado por el proyecto.

5

CONDICIONES Y MONITOREO

Resguardar el interés público y medir el resultado.

EL CRITERIO DE DESCARTE

Si el instrumento no responde a las cuatro preguntas — velocidad, escala, integración y gobernanza — conviene buscar otro, por muy nuevo que sea.

GRAN CONCEPCIÓN: LA ESCALA METROPOLITANA EN ACCIÓN

Lo que las nuevas atribuciones de los GORE en transporte y densidad ya permiten planificar.



27 km

de nuevos corredores de transporte público.

75,1 km

de vías priorizadas para el transporte público.

200

buses eléctricos nuevos, con estándar RED.

+1.000.000

de usuarios beneficiados en el Gran Concepción.

Lo que hoy planifica un gobierno regional no es una comuna aislada: es la escala metropolitana completa, con seis comunas conectadas por una misma red.

LOS ANDES: UN MEGAPROYECTO DE 600 VIVIENDAS

El proyecto insignia de la comuna del alcalde Manuel Rivera: la escala que ya exige gestión, no solo norma.



600

viviendas en un solo proyecto habitacional en Los Andes.

PARA PREGUNTARLE AL ALCALDE

Un proyecto de esta escala ya no se gestiona como un condominio: exige suelo, infraestructura y financiamiento a la medida de una ciudad.

¿Qué instrumento hizo posible tramitarlo — y cuánto habría tardado con las herramientas ordinarias?

600 viviendas es, literalmente, la escala de una ciudad nueva dentro de la comuna — el mismo salto de magnitud del que habla toda esta charla.

ÑUÑOA: SUELO BIEN UBICADO, VALOR SIN ACTIVAR

La comuna del alcalde Sebastián Sichel: terrenos vacíos en pleno centro de Ñuñoa, a pasos del Metro.



LA MISMA PALANCA DE ANTES

Suelo bien ubicado, junto a estaciones de Metro y equipamiento consolidado, que hoy no genera el valor que su localización permitiría.

La norma no es neutra: define si ese potencial se activa o queda dormido.

PARA PREGUNTARLE AL ALCALDE

¿Qué impide hoy activar estos terrenos — la norma vigente, la propiedad, o la falta de un instrumento de gestión que los haga atractivos?

El suelo bien ubicado no siempre está construido: a veces solo está esperando la norma o la gestión que lo active.

PARA ABRIR LA CONVERSACIÓN

Cuatro preguntas que hoy tienen respuesta municipal, y no solo ministerial.

LOCALIZACIÓN

¿Dónde vamos a localizar la próxima vivienda de interés público, con criterios reales de integración social, y qué suelo está dispuesto a habilitar cada municipio?

INVERSIÓN

¿Cómo ponemos al día la planificación comunal para que la inversión pública y privada no dependa de una norma dictada hace cincuenta años?

RIESGO Y BIENES PÚBLICOS

¿Cómo protegemos a la población frente a amenazas naturales y antrópicas, y dotamos de bienes públicos urbanos relevantes donde hoy no llegan?

COHESIÓN

¿Cómo discutimos hacia dónde queremos que vayan nuestras ciudades, y quién sostiene ese acuerdo cuando cambia la administración?

NINGÚN INSTRUMENTO ES NEUTRO. CADA UNO FAVORECE A ALGUIEN.

Chile tiene hoy las herramientas. La pregunta es si sabemos usarlas.

Saber cuándo usar un PRC y cuándo una HNT.

Saber negociar con privados resguardando el interés público.

Saber para qué ciudad estamos trabajando.