

ANEXO N°2

INCENTIVOS NORMATIVOS

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
1 MARCO LEGAL Y CONCEPTUAL.....	4
1.1 Fundamento jurídico.....	4
1.2 Enfoque conceptual	5
2 REVISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN	6
2.1 Incentivos por viviendas de interés público.....	7
2.2 Incentivos por espacio público	8
2.3 Incentivos por equipamiento.....	10
2.4 Incentivos por medidas de sustentabilidad	11
2.5 Síntesis crítica de experiencias recientes.....	12
3 CONDICIONES LOCALES PARA LA APLICACIÓN DE INCENTIVOS	14
3.1 Áreas estratégicas para aplicación de incentivos normativos	14
3.2 Análisis de mercado de suelo	16
3.3 Estrategia de implementación de incentivos.....	19
3.3.1 Construcción del Índice de Potencial Urbano	19
3.3.2 Resultados de su aplicación territorial	22
4 PROPUESTA DE INCENTIVOS NORMATIVOS	27
4.1 IN 1: Proyectos de vivienda de interés público	29
4.2 IN 2: Áreas de uso público en predios privados.....	29
4.3 IN 3: Equipamiento en primer piso.....	30
4.4 IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes.....	31
4.5 IN 5: Sustentabilidad ambiental.....	32
4.6 Condiciones generales en la aplicación de incentivos normativos.....	33
5 REFERENCIAS	34
6 ANEXOS	35
6.1 Anexo N°1: Tablas comparativas estudio IPTs.....	36
6.2 Anexo N°2: Tabla cálculo alza valor de suelo urbano.....	43
6.3 Anexo N°3: Variables IPU	44
6.4 Anexo N°4: Tabla resumen incentivos normativos propuestos por zonas y subzonas. ...	47

INTRODUCCIÓN

El presente Anexo de Incentivos Normativos desarrolla el estudio técnico que sustenta la incorporación de incentivos a la modificación del Plan Regulador Comunal, abordando de manera integrada la relación entre normativa urbanística, variables territoriales y estrategias de desarrollo urbano. Su objetivo es establecer un marco analítico que permita comprender cómo los incentivos normativos pueden ser utilizados como instrumentos para orientar el desarrollo inmobiliario en función de las capacidades, presiones y roles diferenciados del territorio comunal.

En este sentido, el anexo no se limita a presentar una redacción normativa, sino que expone los criterios y variables territoriales considerados para la definición y aplicación de los incentivos, así como su vinculación con parámetros urbanísticos específicos. La lectura propuesta reconoce que los incentivos normativos no operan de manera homogénea en el territorio, sino que deben ajustarse a contextos urbanos diversos, incorporando gradaciones, condicionamientos y mecanismos de compensación acordes a cada situación territorial.

A partir de esta aproximación, el anexo desarrolla los incentivos normativos propuestos y sus condiciones de aplicación, junto con las tablas y matrices que permiten visualizar su incidencia territorial y normativa. De este modo, el documento constituye una herramienta de apoyo técnico para la correcta interpretación, implementación y evaluación de los incentivos normativos, en coherencia con la estrategia territorial definida en la memoria explicativa.

1 MARCO LEGAL Y CONCEPTUAL

La incorporación de incentivos normativos en instrumentos de planificación territorial es el resultado de un proceso progresivo de actualización de la legislación urbana chilena. Este proceso ha buscado responder a los desafíos de la densificación, integración social y la sustentabilidad, otorgando a los municipios nuevas herramientas para orientar el desarrollo urbano en beneficio del interés público.

1.1 Fundamento jurídico

En los últimos años, tres hitos legislativos han configurado el marco actual:

- **Ley N°20.958 (2016):** introdujo el sistema de aportes al espacio público y estableció principios rectores como la universalidad (todos los proyectos deben aportar), la proporcionalidad (los aportes deben ser equivalentes a los impactos generados) y la predictibilidad (los requisitos deben ser claros y conocidos de antemano). Esta ley abrió la puerta a que los planes reguladores pudieran considerar beneficios normativos a contraprestaciones específicas.
- **Ley N°21.078 (2018):** reforzó la transparencia del mercado del suelo y la captura de plusvalías, precisando el rol de los instrumentos de planificación en la integración social y en la reducción de externalidades negativas derivadas de cambios normativos.
- **Ley N°21.450 (2022):** consolidó la obligación de los municipios de incorporar criterios de integración social y sustentabilidad urbana en sus planes reguladores. Esta ley definió con mayor claridad el concepto de viviendas de interés público y estableció que los PRC deben resguardar el acceso equitativo a bienes y servicios urbanos relevantes.

Estas leyes convergen en el **Artículo 184 de la LGUC**, que faculta a los PRC a establecer incentivos normativos condicionados a aportes:

Tabla 1. Resumen Art. 184 LGUC. Elaboración propia.

CONTENIDO	DESCRIPCIÓN
¿DÓNDE APLICAN?	En todo o parte del territorio definido por el Plan Regulador Comunal (PRC). El propio PRC debe precisar las áreas de aplicación. No se pueden aplicar en zonas de protección patrimonial (Zonas Típicas o de Conservación Histórica).
¿QUÉ TIPO DE CONTRAPRESTACIONES PERMITEN ACCEDER A UN INCENTIVO?	- Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público. - Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes. - Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos. - Instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público. - Incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética.

	- Incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos. - Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana
¿CÓMO SE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO?	El cumplimiento de las condiciones es requisito para la recepción definitiva de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas. La verificación corresponde a la Dirección de Obras Municipales, aplicando lo dispuesto en el Art. 173 de la LGUC.
¿SON ACUMULABLES CON OTROS INCENTIVOS?	No. La aprobación de un PRC con incentivos normativos bajo el Art.184 deja sin aplicación, en las áreas definidas, los beneficios de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC (fusiones y conjuntos armónicos). Esto significa que la autoridad debe optar por un sistema u otro, sin que el interesado pueda elegir entre ambos.

1.2 Enfoque conceptual

Más allá de su base legal, los incentivos normativos deben entenderse como mecanismos de compensación territorial. No buscan capturas plusvalías en sentido estricto, sino equilibrar los efectos de la densificación y orientar la inversión privada hacia objetivos de interés público. En este sentido, cumplen tres funciones principales:

1. Equilibrar la carga urbana: asegurar que los proyectos que incrementan la ocupación del suelo contribuyan proporcionalmente a mejorar la infraestructura y los bienes públicos.
2. Promover la integración social: incentivar la incorporación de vivienda asequible y de interés público en zonas con acceso a bienes urbanos relevantes.
3. Fomentar la sustentabilidad: incorporar medidas de eficiencia energética, adaptación al cambio climático y mejoramiento ambiental en los proyectos.

Este marco conceptual permite que los incentivos normativos no se perciban como beneficios discrecionales, sino como instrumentos de gestión urbana que articulan la normativa con los objetivos de equidad, cohesión social y sustentabilidad.

2 REVISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

En la Región Metropolitana, distintos municipios han incorporado incentivos normativos en sus Planes Reguladores Comunes, lo que permite identificar tendencias y buenas prácticas aplicables a Quinta Normal. Para este análisis se revisaron nueve PRC — San Joaquín (2023, aprobado), Lo Prado (2023, anteproyecto), Renca (2022, aprobado), Conchalí (2024, anteproyecto), Estación Central (2023–2025, anteproyecto y aprobado), Lo Barnechea (2023, anteproyecto), Cerrillos (2023, anteproyecto), Cerro Navia (2024, anteproyecto) y Maipú (2024, aprobado) —, combinando instrumentos ya vigentes con propuestas en discusión.

La revisión de estos casos busca tres propósitos centrales: Identificar incentivos replicables y efectivo, incorporar buenas prácticas de comunas con procesos recientes y alinear los incentivos con estrategias urbanas vigentes, como la equidad territorial, la sustentabilidad y la regeneración urbana.

Desde una perspectiva global, el levantamiento de incentivos normativos en los distintos PRC permite observar relaciones habituales y formas de combinación entre tipologías, lo que se refleja en la siguiente ilustración. Esta matriz muestra cómo ciertos incentivos tienden a aparecer asociados — por ejemplo, la vivienda de interés público con aumentos de densidad, o la incorporación de equipamiento con mejoras en espacios públicos —, evidenciando correlaciones relevantes para el diseño comunal.

Ilustración 1 - Frecuencias y cruces entre tipologías. Elaboración propia.

CONTRAPRESTACIONES	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
C1 DESARROLLO DE ESPACIOS PÚBLICOS O DE ESPACIOS PRIVADOS ABIERTOS AL USO O TRÁNSITO PÚBLICO	3	3	4	-	-	-	-
C2 INCORPORACIÓN DE EQUIPAMIENTO	3	8	-	-	-	-	-
C3 MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS YA EXISTENTES	4	-	4	-	-	-	1
C4 DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO	-	-	-	9	-	-	-
C5 INCORPORACIÓN DE OBRAS QUE APORTEN AL CUIDADO AMBIENTAL Y A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	-	-	-	-	4	-	-
C6 CUMPLIMIENTO DE OTRAS CONDICIONES QUE INDUZCAN O COLABOREN EN EL MEJORAMIENTO DE LOS NIVELES DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y SUSTENTABILIDAD URBANA	-	-	-	-	-	2	-
C7 MATERIALIZACIÓN, REPARACIÓN O MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	-	-	1	-	-	-	-

Lo anterior permite organizar el análisis en torno a tipologías significativas de incentivos normativos — vivienda de interés público, desarrollo de espacios públicos, incorporación de equipamiento y medidas de sustentabilidad —, sistematizando en cada caso los requisitos, beneficios, órganos de revisión, aplicación territorial y observaciones como base de desarrollo para los incentivos normativos de la comuna.

2.1 Incentivos por viviendas de interés público

El incentivo asociado a la incorporación de viviendas de interés público es el más extendido en los instrumentos de planificación territorial revisados. Todos los instrumentos analizados lo incluyen en alguna de sus variantes, lo que refleja un consenso transversal en torno a la necesidad de vincular la normativa urbanística con los programas habitacionales del Estado.

En todos los casos, el objetivo es favorecer la integración social y asegurar la provisión de vivienda asequible, a cambio de flexibilizar parámetros urbanísticos clave.

Los casos identificados se resumen en la siguiente tabla, que concentra los incentivos de estudio vinculados al desarrollo de vivienda de interés público.

Tabla 2 – Incentivos de estudio que propician el desarrollo de VIP. Elaboración propia.

COMUNA	N°	NOMBRE INCENTIVO
San Joaquín	01	I1: Proyectos de viviendas de interés público
Lo Prado	06	Vivienda de Interés Público
Renca	13	Incentivo a la diversidad en los precios de la vivienda (IDPV)
Conchalí	15	Incentivos por incorporación de viviendas de interés público (VIP)
Maipú	19	Incentivo a proyectos de viviendas de interés público
Cerrillos	22	Incentivo en Zona Residencial Mixta 13b
Cerro Navia	25	Incentivo a la Integración Social en proyectos de vivienda colectiva
Estación Central	31	Vivienda de Interés Público
Lo Barnechea	37	Vivienda de Interés Público

(*) La tabla completa se encuentra al final del presente documento (Anexo N°1).

La comparación muestra que, aunque el incentivo VIP es transversal a todas las comunas, su diseño presenta matices relevantes.

- Mientras la mayoría de los planes fijaron un porcentaje rígido (20% o 30%), casos recientes como San Joaquín (2023) optan por remitir el requisito a la definición ministerial vigente, lo que otorga flexibilidad y asegura coherencia con la política nacional de vivienda. En otros casos, se incorporan condiciones adicionales de calidad, como la exigencia de superficie mínima de las viviendas en Estación Central.
- Los beneficios normativos son consistentes en densidad y constructibilidad, con variaciones menores asociadas a altura, lo que responde más a ajustes locales que a cambios de fondo en el principio común del incentivo. En comunas como Cerrillos, además, se establecen valores específicos en territorios limitados.
- En términos de aplicación territorial, la mayoría de los incentivos son de alcance general, aunque algunos se focalizan en zonas específicas (como Cerrillos o Estación Central).

- Destacan innovaciones que refuerzan la dimensión social de instrumento, como la focalización del requisito en hogares más vulnerables, como lo plantean en Renca y Cerro Navia.

En síntesis, el incentivo por Vivienda de Interés Público constituye la tipología más consolidada y homogénea en la Región Metropolitana, ofreciendo un diseño relativamente homogéneo pero que incorpora matices relevantes en requisitos y beneficios. Para Quinta Normal, el desafío es alinear el desarrollo de este incentivo con las mejores prácticas observadas, requisitos verificables, beneficios explícitos y proporcionales, y condiciones sociales que aseguren integración efectiva, garantizando un instrumento coherente y sostenible en el tiempo.

2.2 Incentivos por espacio público

Al igual que el incentivo VIP, la mayoría de los IPT recientes incorporan mecanismos que buscan vincular la edificación privada con la provisión o mejoramiento de espacio públicos. La lógica es clara, otorgar beneficios normativos a proyectos que entreguen, habiten o mejoren áreas de uso colectivo, ya sea en forma de antejardines abiertos, cesiones adicionales, áreas verdes o equipamientos comunitarios.

Los casos identificados se resumen en la siguiente tabla, que concentra los incentivos de estudio vinculados al espacio público.

Tabla 3 – Incentivos de estudio que propician el desarrollo de espacios públicos. Elaboración propia.

COMUNA	N°	NOMBRE INCENTIVO
San Joaquín	02	I2: Cesión y materialización de áreas verdes en zonas SAV del PRC.
	03	I3
	04	I4
	05	I5
Lo Prado	07	Espacios Abiertos al Uso o Tránsito Público.
	10	Cesión de terrenos para espacios públicos y equipamiento municipal.
	11	Habilitación y mejoramiento de espacios públicos.
Renca	09	Incentivo al desarrollo de espacios públicos (IDEP).
Conchalí	16	Incentivos por la provisión de espacio al uso público (DUP).
Maipú	21	Incentivo al mejoramiento de espacio público y áreas verdes.
Cerro Navia	26	Incentivo al desarrollo de espacios públicos en proyectos de vivienda colectiva, equipamientos y/o uso mixto.
	28	Incentivo al cableado subterráneo.
Estación Central	32	Cesión de terrenos para espacios públicos y equipamiento municipal.
	33	Habilitación y mejoramiento de espacios públicos.
	35	Cesiones de libre tránsito y galerías.
	36	Soterramiento de cableado.
Lo Barnechea	38	Espacios Abiertos al Uso o Tránsito Público.
	39	Cesiones de Espacio Público.

COMUNA	N°	NOMBRE INCENTIVO
	42	Materialización de ruta peatonal.
	43	Soterramiento de Cableado.

(*) La tabla completa se encuentra al final del presente documento (Anexo N°1).

La comparación muestra que, aunque el incentivo de espacios públicos o abierto al uso público es transversal a los IPT, su diseño es más diverso que el VIP.

- En varias comunas se centra en la cesión y materialización de áreas verdes (San Joaquín, Lo Prado y Lo Barnechea), donde el aporte privado se traduce en mayor superficie verde formal y en la ejecución de obras que incrementan la dotación de parques y plazas, con beneficios que alcanzan hasta +20-30% de CC según zona.
- En otras, el énfasis está en la apertura de antejardines o superficies privadas al uso público (Conchalí, Renca y Cerro Navia), lo que busca permeabilizar la trama urbana y generar continuidad peatonal, con beneficios que suelen expresarse en +2 pisos o incrementos de CC.
- En casos como Cerrillos, se establecen valores específicos y cuantificados (+0,2 COS, +0,5 CC o +3 pisos), lo que aporta transparencia y predictibilidad en la relación entre el beneficio normativo y el aporte urbano.
- En comunas como Estación Central, Maipú y Lo Prado, se incorpora la exigencia de equipamiento en primer piso, con el fin de activar el espacio público, fomentar la mixtura de usos y dinamizar la vida urbana en los frentes de calle.
- En general, los beneficios se expresan en constructibilidad y densidad, con ajustes menores en altura, pero con una tendencia clara hacia la fijación de beneficios normativos explícitos y cuantificados, en contraste con los enfoques más abiertos que dependen de cuadros normativos generales.
- Algunos incentivos incluyen condiciones de permanencia y mantención — como la obligación de mantener abierto el paso o conservar la condición de equipamiento —, lo que refuerza la trazabilidad y asegura que el beneficio no se diluya con el tiempo.

En definitiva, los incentivos de espacios públicos muestran un potencial significativo para fortalecer la calidad de vida urbana. Su diversidad de enfoques — desde sesiones verdes hasta usos activos en primer piso — refleja distintas estrategias de integración entre lo privado y lo colectivo, aportando herramientas valiosas que propician un espacio público más habitable y dinámico. En el caso de Quinta Normal, los mecanismos más replicables serán aquellos que establezcan equivalencias claras y verificables (m^2 , % de superficie, UF/ m^2), junto con exigencias de permanencia, pues aportan transparencia y aseguran que el beneficio urbano se mantenga en el tiempo. Este enfoque permite que la inversión privada se traduzca en mejoras tangibles y duraderas para el espacio público.

2.3 Incentivos por equipamiento

El análisis de incentivos asociados a la incorporación de equipamiento en los IPT de estudio permite identificar como distintas comunas han buscado promover proyectos con mayor mixtura de usos, vitalidad urbana y provisión de servicios comunitarios. Estos incentivos se orientan, en general, a condicionar beneficios normativos a la incorporación de espacios de equipamiento en los primeros pisos, a la cesión de terrenos para fines municipales o la inversión directa en infraestructura comunitaria.

Los casos identificados se resumen en la siguiente tabla, que concentra los incentivos de estudio vinculados al desarrollo de equipamiento.

*Tabla 4 – Incentivos de estudio que propician el desarrollo de equipamiento.
Elaboración propia.*

COMUNA	N°	NOMBRE INCENTIVO
San Joaquín	04	I4
	05	I5
Lo Prado	08	Equipamiento en primer piso.
	10	Cesión de terrenos para espacios públicos y equipamiento municipal.
Renca	14	Incentivo a la Construcción de Equipamiento (ICE).
Conchalí	18	Incentivos por la incorporación de uso de suelo equipamiento en primeros pisos (EQU).
Maipú	20	Incentivo a equipamiento de clase comercial, social y recreacional.
Cerrillos	23	Incentivo en Zona Residencial Mixta Cívica 14. (equipamiento en primer piso)
	24	Incentivo en Zona de Equipamiento Comercio/Servicios. (metropolitano)
Cerro Navia	27	Incentivo a la edificación mixta en altura . (equipamiento en primer nivel)
Estación Central	32	Cesión de terrenos para espacios públicos y equipamiento municipal
	34	Equipamiento en primer piso.
	35	Cesiones de libre tránsito y galerías . (con equipamiento en primer piso)
Lo Barnechea	40	Equipamiento en primer piso.

(*) La tabla completa se encuentra al final del presente documento (Anexo N°1).

A partir de estos casos, es posible reconocer tendencias comunes y diferencias relevantes, que se sintetizan en las siguientes conclusiones.

- La mayoría de las comunas analizadas – Lo Prado, Conchalí, Cerrillos, Cerro Navia, Estación Central y Lo Barnechea – utilizan la exigencia de destinar el primer piso a equipamiento como condición para acceder a beneficios normativos. Esto refleja una tendencia clara a promover la mezcla de usos y la activación del espacio público.

- Algunos incentivos – como es el caso de Lo Prado N°10, Estación Central N°32 y San Joaquín N°04 y N°05 – optan por exigir cesiones de terreno o inversiones mínimas (3%) del valor de la obra) para equipamiento comunitario. Este enfoque traslada parte de la carga de urbanización al privado y asegura recursos para infraestructura pública.
- En todos los casos, los beneficios se expresan en aumentos de coeficiente de constructibilidad, altura máxima y/o densidad. Sin embargo, su magnitud depende de los cuadros normativos de cada zona, lo que implica que la aplicación no es general, sino localizada.

Los incentivos asociados a equipamiento destacan por su capacidad de articular beneficios normativos con aportes funcionales al entorno urbano, especialmente en zonas de alta densidad. En Quinta Normal, el modelo de “equipamiento en primer piso” se proyecta como una alternativa replicable, mientras que los mecanismos basados en cesiones o aportes monetarios requerirán de un diseño más detallado para asegurar su viabilidad. Esta lógica de compensación urbana, centrada en el uso eficiente del suelo y la mejora del entorno inmediato, permite avanzar hacia una dimensión menos extendida pero cada vez más relevante, la incorporación de criterios de sustentabilidad ambiental en el desarrollo urbano.

2.4 Incentivos por medidas de sustentabilidad

Los incentivos orientados a la sustentabilidad aparecen con menor frecuencia que otros tipos, pero marcan una tendencia clara hacia la incorporación de criterios medioambientales en la planificación urbana. Más que ampliar parámetros constructivos de manera general, estos mecanismos buscan condicionar beneficios normativos a la adopción de prácticas concretas de eficiencia, adaptación climática y/o certificación ambiental, integrando así esta dimensión al desarrollo urbano.

Los casos identificados se resumen en la siguiente tabla, que concentra los incentivos de estudio vinculados al desarrollo de medidas de sustentabilidad.

*Tabla 5 – Incentivos de estudio que propician el desarrollo de medidas de sustentabilidad.
Elaboración propia.*

COMUNA	N°	NOMBRE INCENTIVO
Lo Prado	12	A la adopción de medidas de adaptación ambientales y al cambio climático.
Conchalí	17	Incentivos por la disposición de obras o medidas que contribuyan al cuidado ambiental (SUS).
Cerro Navia	30	Incentivo a la sustentabilidad de los proyectos de densificación.
Lo Barnechea	44	Certificación de Vivienda Sustentable.

(*) La tabla completa se encuentra al final del presente documento (Anexo N°1).

La revisión de incentivos asociados a medidas de sustentabilidad permite identificar algunos rasgos comunes y diferenciadores:

- A diferencia de otros incentivos, aquí el beneficio no se activa por porcentajes o superficies, sino por la implementación efectiva de medidas ambientales (adaptación climática, eficiencia hídrica, certificaciones, entre otros).
- Varios instrumentos exigen acreditación técnica o certificados oficiales, lo que otorga trazabilidad y reduce discrecionalidad en su aplicación.
- Los beneficios normativos suelen expresarse en constructibilidad o densidad, pero siempre subordinados a la magnitud y calidad de la medida ambiental adoptada.
- Mas allá de la viabilidad de los proyectos, estos incentivos generan mejoras urbanas y ambientales (reducción de islas de calor, mejoras en la calidad del aire, entre otros), lo que sustenta su pertinencia como parte del marco normativo del Plan.

En conjunto, los incentivos de sustentabilidad se distinguen por trasladar el foco desde la cantidad de viviendas o metros cuadrados hacia la calidad ambiental de los proyectos, condicionando los beneficios normativos a la adopción de medidas verificables y permanentes. Para Quinta Normal esta lógica representa una oportunidad de consolidar un instrumento que no solo permita construir más, sino que también exija aportes ambientales medibles, de modo que la normativa comunal se convierta en un motor de resiliencia urbana y mejora de la calidad de vida.

2.5 Síntesis crítica de experiencias recientes

Además de la revisión comparada de incentivos normativos, resulta pertinente considerar el estudio “Análisis y propuesta de condicionantes de sustentabilidad para acceder a incentivos normativos municipales del PRCS” (UC-DESE, 2023), que sistematiza experiencias recientes y recoge percepciones de actores inmobiliarios y expertos, en el contexto de la aplicabilidad de esta competencia normativa al Plan Regulador de la Comuna de Santiago (PRCS).

Entre sus principales hallazgos, el estudio identifica que la baja utilización de los incentivos PRCS no se explica por falta de rentabilidad, sino por condicionantes poco alineadas con el mercado, como exigencias de superficie mínima por unidad o restricciones de estacionamiento. También destaca la necesidad de establecer beneficios normativos proporcionales y verificables, y de diseñar incentivos que generen aportes tangibles al entorno urbano, como áreas verdes, mejoras viales o estándares de eficiencia ambiental. A nivel internacional, se identifican mecanismos más sofisticados – como certificaciones ambientales o aportes monetarios – que ofrecen mayor trazabilidad, pero presentan desafíos de implementación en contextos locales.

Tanto este estudio como la revisión comparada de experiencias permiten identificar conclusiones comunes relevantes para el diseño de incentivos normativos: la necesidad de requisitos claros y verificables, la proporcionalidad entre beneficios normativos y aportes urbanos, y la importancia de una adecuada articulación entre incentivos y objetivos de desarrollo territorial. En conjunto, estas lecciones refuerzan la conveniencia de evitar esquemas homogéneos y de fundamentar la aplicación

de incentivos en criterios objetivos, que permitan reconocer las distintas capacidades y roles de los sectores urbanos.

En este sentido, los aprendizajes levantados en el presente capítulo sustentan la necesidad de incorporar herramientas que permitan caracterizar y diferenciar el territorio comunal, como base para una aplicación estratégica y contextualizada de los incentivos normativos. Sobre esta base, el capítulo siguiente aborda las condiciones locales de aplicación, a partir de la identificación de áreas estratégicas y del análisis del mercado de suelo en la comuna de Quinta Normal.

3 CONDICIONES LOCALES PARA LA APLICACIÓN DE INCENTIVOS

La definición de incentivos normativos no puede desligarse de las condiciones locales del territorio. En este marco, se analizan las áreas estratégicas para la aplicación de incentivos al desarrollo urbano, junto con el comportamiento del mercado de suelo urbano, como base para orientar una propuesta comunal de incentivos normativos aplicada de manera diferenciada y coherente con la realidad territorial.

3.1 Áreas estratégicas para aplicación de incentivos normativos

La definición de áreas para la aplicación de incentivos normativos no se establece en función de un único criterio, sino a partir de un conjunto de condiciones territoriales y normativas. La estrategia comunal busca focalizar los incentivos en sectores que, por su localización, capacidad de carga y proyección, permiten una densificación controlada y equilibrada, evitando tanto la sobreconcentración del desarrollo como la subutilización de áreas con potencial urbano.

Esta definición se sustenta en la caracterización de la zonificación comunal, la cual evidencio problemáticas recurrentes tales como la elevada subdivisión predial mínima, el déficit de espacio público, las incompatibilidades de uso y la saturación en determinadas zonas de reconversión. Asimismo, se identifican oportunidades asociadas a la nueva infraestructura de transporte proyectada y a políticas públicas vigentes que fortalecen la conectividad y accesibilidad de ciertos sectores.

Sobre esta base, se priorizan áreas que presentan una combinación favorable de localización estratégica, capacidad física de desarrollo, potencial de reconversión y/o déficit de equipamiento urbano, entendiendo los incentivos normativos como instrumentos para orientar y acompañar el desarrollo urbano en función de las condiciones específicas de cada sector. En este marco, los incentivos no se conciben como un estímulo homogéneo, sino como herramientas selectivas que permiten ajustar la normativa a los objetivos comunales de desarrollo, cumpliendo una triple función.

- Canalizar el desarrollo urbano en sectores con condiciones adecuadas para absorber nueva demanda.
- Favorecer la incorporación de aportes urbanos complementarios que contribuyan a mejorar la calidad del entorno construido.
- Vincular el otorgamiento de mayores capacidades normativas a acciones concretas de mejoramiento urbano, tales como la generación de espacio público, la incorporación de equipamiento o la implementación de criterios de sustentabilidad.

Tabla 6 – Rol estratégico de propuesta de incentivos por Zonas y Subzonas. Elaboración propia, 2025.

ZONAS Y SUBZONAS	CONDICIÓN TERRITORIAL RELEVANTE	ORIENTACIÓN ESTRATEGICA DEL INCENTIVO
C y D	Baja densidad, mezcla residencial y productiva	Facilitar densificación moderada y regularización: altura y densidad condicionadas, incentivos para equipamiento y vivienda de interés público.
E	Reconversión no desarrollada, presión inmobiliaria alta	Reconducir reconversión, densificación media: focalizados, altura condicional, equipamiento y espacio público.
E1	Reconversión no desarrollada, presión inmobiliaria alta, cerca de nueva infraestructura	Reconducir reconversión, densificación media: incentivos focalizados para altura, densidad, equipamiento y espacio público.
F1	Desarrollo intensivo, alta densidad, déficit de espacio público y equipamiento	Contención del desarrollo en sectores saturados: altura limitada, incentivos condicionados a mejoras urbanas y densificación limitada para interés público.
H	Grandes predios industriales, potencial de transformación	Transformar grandes predios industriales en piezas urbanas estructurantes: incentivos para altura y densidad condicionados a equipamiento y espacio público.
I	Alta conectividad, diversidad morfológica	Modular densificación y proteger áreas patrimoniales: incentivos diferenciados por subzona, control volumétrico.
I1	Alta conectividad, autopista central, perfil mixto	Modular densificación y proteger áreas patrimoniales: altura hasta 9–11 pisos solo con aporte urbano, incentivos para densidad y equipamiento condicionados a mejoras públicas.
I2	Zona de amortiguación hacia sectores de baja altura, cerca de futura línea 7	Modular densificación y proteger áreas patrimoniales: altura limitada a 5 pisos, incentivos condicionados a densificación gradual y espacio público.
J	Tres macrozonas, espacio público deteriorado	Reconversión estratégica diferenciada: incentivos según subzona, equipamiento y densificación.
J1	Macrozona Matucana, agrupamiento continuo	Reconversión estratégica diferenciada: altura y densidad condicionadas; incentivos para equipamiento y mejoramiento urbano.
J2	Macrozona predios grandes, agrupamiento aislado	Reconversión estratégica diferenciada: incentivos limitados; densidad y altura condicionadas a mejoras públicas.
K	Ejes estructurantes, diversidad morfológica	Concentrar crecimiento en ejes con capacidad real: incentivos condicionados a mejora urbana.
K2	Eje San Pablo, grandes predios	Concentrar desarrollo en ejes habilitados: incentivos hasta 6 pisos y densidad solo con contraprestaciones urbanas.
L	Usos mixtos, densificación gradual	Acompañar transformaciones graduales: incentivos para altura, densidad y mejoras urbanas.

A partir de la delimitación de áreas estratégicas y de la caracterización territorial desarrollada en el apartado anterior, se identifican un conjunto de variables relevantes que permiten operacionalizar estas diferencias en términos comparables. Estas variables recogen dimensiones urbanas, normativas y de mercado, y constituyen la base para la construcción del Índice de Potencial Urbano, presentado a continuación

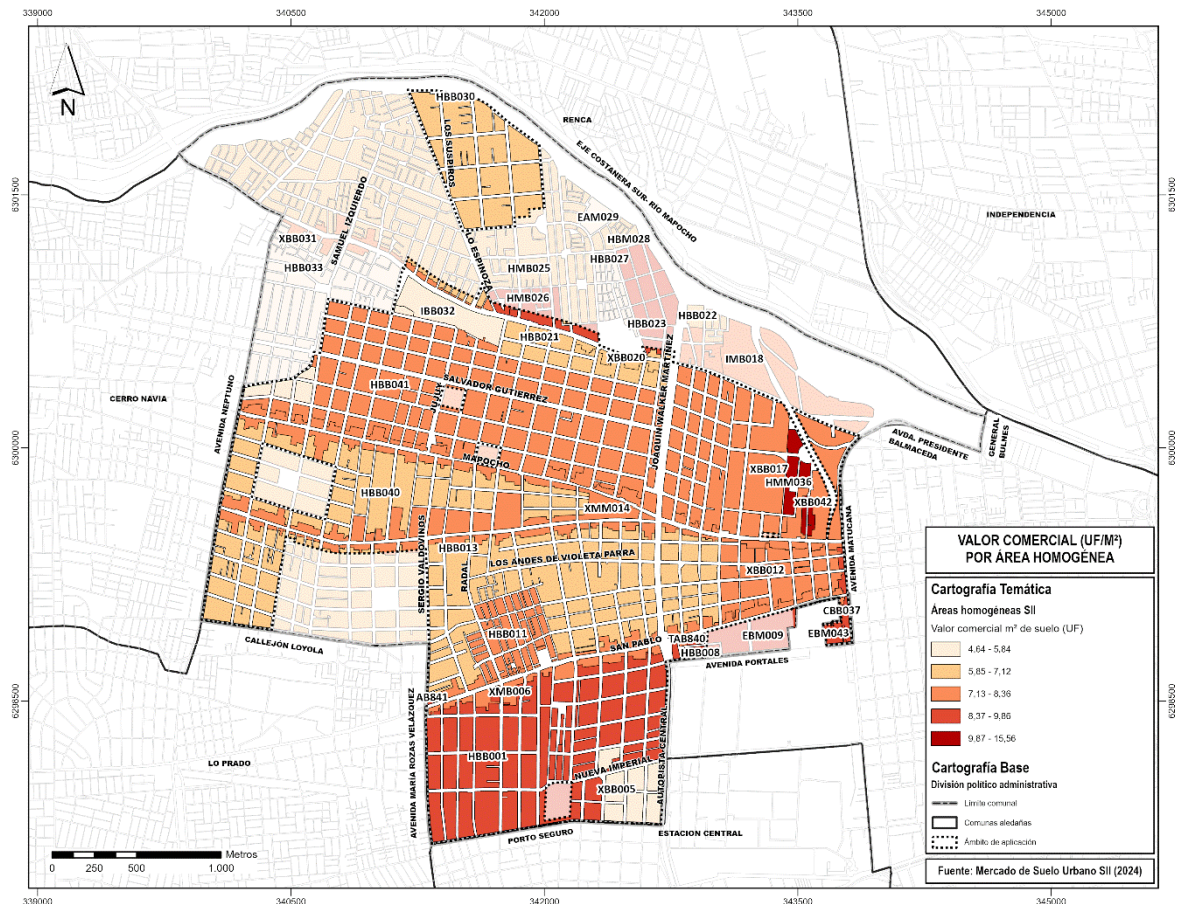
3.2 Análisis de mercado de suelo

El mercado de suelo urbano constituye un componente clave para la planificación territorial, ya que refleja la valorización del territorio, la intensidad de la demanda y la factibilidad real de transformación de los predios. Su análisis permite incorporar evidencia objetiva para orientar la aplicación diferenciada de incentivos normativos, evitando decisiones homogéneas y poco eficaces.

Base tributaria vs. Referencia de mercado

Sobre los valores monetarios asociados a la base de información, contamos con dos registros distintos. El primero corresponde al Valor Unitario por m² de cada Área Homogénea, definido por el Servicio de Impuesto Internos (SII) mediante comparación estadística de antecedentes de transferencia, tasaciones comerciales y otros insumos del mercado inmobiliario. Este valor se expresa en pesos/m², en moneda del segundo semestre del año anterior al reavalúo, y constituye la referencia fiscal oficial que da cuenta de las plusvalías y minusvalías existentes. El segundo registro proviene del Observatorio de Mercado de Suelo Urbano, desarrollado en respuesta a la Ley N°21.078, que entrega información sobre el valor comercial del m² de suelo expresado en UF, asociado igualmente a las Áreas Homogéneas.

Ilustración 2 - Valor Comercial (UF/m²) por Área Homogénea. Elaboración propia, 2025.
Fuente: Mercado de Suelo Urbano, Servicio de Impuestos Internos (2024).



Mientras el primero cumple una función tributaria y de estabilidad institucional, el segundo refleja de manera más directa la dinámica del mercado inmobiliario y la presión sobre el suelo urbano. Es así como se lograron identificar rangos naturales que reflejan cinco niveles de valores comerciales vinculantes a la presión inmobiliaria: muy baja (4,64 - 5,84 UF/m²), baja (5,85 - 7,12 UF/m²), media (7,13-8,36 UF/m²), alta (8,37 - 9,86 UF/m²) y muy alta (9,87 - 15,56 UF/m²).

Al aplicar esta categorización de presión inmobiliaria al territorio comunal, se observa que los distintos niveles se relacionan directamente con ciertas condicionantes normativas de las zonas definidas en el PRC Vigente. En las categorías baja y muy baja corresponden a sectores donde se restringe en algunos casos la actividad productiva (Zona H) y a interiores de las Zonas D y C, mayoritariamente desarrollados como residenciales. La mayor parte de la comuna se ubica en la categoría media, asociada principalmente a ejes comerciales y de servicios como Mapocho y José Joaquín Pérez, además de áreas que permiten el desarrollo de actividades productivas en parte de las Zonas D y E. En la categoría alta destacan la Zona C, cuyo potencial puede verse vinculado al desarrollo de actividades productivas, y las Zonas J que enfrenta Matucana y Zona K que enfrenta Carrascal, donde se ve potenciado dado su perfil comercial y normativa que permite desarrollar proyectos de mayor envergadura. Finalmente, la categoría muy alta corresponde al sector de Ciudad

de los Reyes (Zona F), cuya normativa y condición predial son habilitantes al desarrollo de proyectos en edificación en altura.

Para ilustrar la diferencia entre el valor unitario tributario y el valor comercial de mercado, se tomó como referencia los valores por m² otorgados por el SII, ajustados a la proporción edificable del área urbana. A continuación, se presenta una comparativa de algunas zonas sujetas al ámbito de estudio de la modificación, donde se evidencia que, en promedio, el valor comercial del suelo urbano en Quinta Normal se eleva en torno a un 70% respecto del valor unitario tributario durante el año 2024.

Tabla 7 – Ejemplos comparativos entre Valor Unitario y Valor Comercial por AH y promedio área urbana edificable. Elaboración propia, 2025. Fuente: Servicio de Impuestos Internos, 2024.

CATEGORÍA	CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA	ZONA PRC 2019	VALOR UNITARIO POR M ² (UF)	VALOR COMERCIAL M ² DE SUELO (UF)	DIF.	ALZA (%)
Muy baja	IBB032	H	3,02	5,04	2,0	67
Baja	HBB013	D (+A+C)	4,15	6,93	2,8	67
Media	XBB012	E	5,01	8,36	3,4	67
Muy alta	TAB841	I	5,79	9,66	3,9	67
Alta	HMM036	F	9,32	15,56	6,2	67
PROMEDIO ÁREA URBANA EDIFICABLE			4,3	7,3	3,1	70

En la mayoría de las áreas Homogéneas la diferencia se mantiene cercana al 67%, mientras que en ciertos sectores específicos la diferencia supera el 100% (Anexo N°2), reflejando una presión inmobiliaria particularmente intensa en las Áreas Homogéneas EBM009 (Zona M + G, fue), EBM043 (Zona J), HBB001 (Zona C), y HBB011 (Zona ZCH-1).

Este comportamiento local se inscribe en una dinámica más amplia del mercado de suelo urbano, observada periódicamente por el Boletín de Mercado de Suelo Urbano del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Dicho boletín, que analiza tanto el Gran Santiago como las capitales regionales, permite evidenciar variaciones trimestrales en la cantidad de ofertas, la superficie ofrecida y los valores promedio por m². La siguiente tabla sintetiza los resultados más recientes.

Tabla 8 - Suelo urbano ofrecido en Quinta Normal. Elaboración propia, 2025. Fuente: Boletín de Mercado de Suelo Urbano, Área Metropolitana de Santiago, IEUT-PUC, 2023–2024.

TRIMESTRE	CANTIDAD DE OFERTAS	M ² OFRECIDOS	PRECIO UF/M ²
3er Trim 2023	9	8.178	17,18
4to Trim 2023	3	3.860	14,70
1er Trim 2024	17	48.235	21,42
2do Trim 2024	18	23.444	15,53

En los trimestres con mayor número de ofertas se observa también un alza en los precios promedio, lo que sugiere que la dinámica del mercado inmobiliario responde más a la intensidad de la demanda

y a factores metodológicos que a un efecto de abundancia que reduzca los valores. La concentración de predios en zonas de alta demanda y condiciones habilitantes, como es el caso de la Zona F, podría ser una explicación ante esta situación.

En síntesis, el mercado de suelo en Quinta Normal se caracteriza por brechas significativas en la valoración y una dinámica volátil en la oferta y precios. Esta situación confirma que la presión inmobiliaria es estructural y debe ser considerada al momento de aplicar incentivos que orienten las condiciones constructivas hacia una distribución más equitativa del crecimiento comunal.

3.3 Estrategia de implementación de incentivos

La estrategia de implementación de incentivos se fundamenta en la integración de la caracterización territorial desarrollada para la definición de áreas estratégicas (3.1) y el análisis del mercado de suelo (3.2), lo que permite traducir estos diagnósticos en criterios operativos para la aplicación normativa.

A partir de esta integración, se construye el Índice de Potencial Urbano (IPU) como un instrumento de apoyo metodológico orientado a sintetizar variables normativas, físicas y de mercado, con el fin de identificar diferencias relativas en la capacidad de absorción, presión inmobiliaria y margen de transformación del territorio comunal. La lectura del índice se articula con las áreas estratégicas definidas para la aplicación de incentivos normativos, permitiendo distinguir sectores de oportunidad, intermedios y saturados, los cuales posteriormente se agrupan en rangos operativos para la definición de incentivos normativos.

3.3.1 Construcción del Índice de Potencial Urbano

El IPU se construye a partir de la combinación de variables de distinta naturaleza y escala. Por una parte, incorpora variables físicas y funcionales definidas a nivel de Área Homogénea, provenientes de la clasificación del Servicio de Impuestos Internos (Circular N°25, 2025), complementadas con información de mercado del Observatorio de Mercado de Suelo Urbano. Estas variables, originalmente utilizadas con fines tributarios o informativos, se reinterpretan desde una perspectiva de planificación urbana, operando como indicadores indirectos de condiciones como presión inmobiliaria, capacidad de absorción y dinamismo territorial.

Por otra parte, el índice integra una variable de carácter estratégico asociada a la zonificación comunal, cuyo valor se asigna en función de la caracterización y del rol territorial de las zonas y subzonas definidas por el Plan Regulador Comunal vigente y propuesto. Esta combinación permite una lectura integrada del territorio, articulando las condiciones físicas y de mercado con los objetivos normativos y de desarrollo definidos a escala comunal. Asimismo, las variables consideradas se aplican bajo lógicas de escala directa o inversa, según su relación con el potencial de transformación urbana.

A continuación, se presenta el resumen de la matriz de variables que componen el IPU (Anexo N°3), explicitando para cada una su interpretación original y su reinterpretación desde la estrategia de implementación de incentivos normativos. Esta sistematización permite transparentar el rol que cumple cada variable dentro del índice y su aporte a la lectura integrada del territorio comunal.

Tabla 9 – Variables utilizadas en la construcción del IPU y su reinterpretación para la planificación normativa.
Elaboración propia.

VARIABLE	INTERPRETACIÓN EN SII	REINTERPRETACIÓN EN IPU
V1 Condición estratégica de desarrollo	No existe en SII. Variable construida a partir de diagnóstico comunal y caracterización de zonas sujetas a modificación.	Variable estratégica que define el rol territorial esperado de cada zona o subzona, en función de promover, conducir, consolidar o restringir el desarrollo urbano.
V2 Uso de suelo	Clasifica la vocación funcional predominante del predio (habitacional, comercial, industrial, mixto, equipamiento, transporte). Definición de ÁH.	Indicador de flexibilidad funcional y aptitud normativa para procesos de reconversión o desarrollo urbano. Escala directa.
V3 Grado de consolidación constructiva	Clasifica la calidad y tipo de edificación existente (materialidad, clase, nivel de consolidación). Definición de ÁH.	Indicador del margen de transformación del tejido construido. Menor consolidación implica mayor potencial de intervención. Escala inversa.
V4 Nivel de densificación	Mide la intensidad de ocupación del suelo (edificación y/o viviendas por superficie). Definición de ÁH.	Indicador de capacidad de absorción urbana y riesgo de saturación. Baja densificación implica mayor potencial. Escala inversa.
V5 Superficie predial	Rangos representativos de tamaño predial por ÁH, utilizados para la comparabilidad de valores fiscales.	Indicador de factibilidad física para procesos de densificación, reconversión o desarrollo de mayor escala. Escala directa.
V6 Valor UF/m2 del suelo	Valor unitario del suelo determinado por el SII mediante metodologías de homologación territorial. Dato de mercado, OMSU.	Indicador de presión inmobiliaria y consolidación urbana. Valores más altos indican mayor interés y demanda del mercado. Escala directa.
V7 Total de transacciones	Número de transacciones registradas por Área Homogénea. Dato de mercado, OMSU.	Indicador de dinamismo inmobiliario y liquidez de mercado. Mayor número de transacciones implica mayor actividad urbana. Escala directa.
PROPÓSITO	Tasación fiscal y seguimiento del mercado	Herramienta de apoyo a la planificación normativa y definición de incentivos

Una vez definidas las variables que componen el IPU, se establece su importancia relativa mediante el método de Comparación por Pares (Analytic Hierarchy Process, AHP). Este procedimiento permite jerarquizar los criterios incorporados al índice a partir de comparaciones sistemáticas entre variables, asignando ponderaciones que reflejan su contribución relativa a la diferenciación de áreas de oportunidad, intermedias o saturadas para el desarrollo urbano.

La aplicación del método AHP se realiza sobre una estructura común de variables, permitiendo evaluar el comportamiento del índice bajo dos escenarios de aplicación. El primero considera exclusivamente variables físicas, funcionales y de mercado, mientras que el segundo incorpora adicionalmente la condición estratégica de desarrollo (V1), definida a partir de la caracterización

territorial y del rol asignado a las zonas y subzonas en la modificación al Plan Regulador Comunal propuesta.

La comparación entre ambos escenarios permite analizar cómo la incorporación explícita del componente estratégico incide en la ponderación de las variables y en la lectura del potencial urbano, ampliando la interpretación del índice desde una lógica descriptiva hacia una herramienta orientada a la planificación normativa y a la toma de decisiones regulatorias.

La Tabla 10 presenta las ponderaciones resultantes del método AHP para ambos escenarios de aplicación del IPU.

Tabla 10 – Ponderaciones de variables del IPU en escenarios de aplicación. Elaboración propia.

VARIABLE	ESCENARIO 1	ESCENARIO 2
V1 Condición estratégica de desarrollo	-	35,6%
V2 Uso de suelo	33,1%	20,2%
V3 Grado de consolidación constructiva	10,8%	7,4%
V4 Nivel de densificación	14,1%	9,3%
V5 Superficie predial	30,1%	18,8%
V6 Valor UF/m² del suelo	7,2%	5,1%
V7 Total de transacciones	4,7%	3,6%
Total	100%	100%

A partir de la aplicación de las ponderaciones definidas mediante el método AHP, se calculó el IPU para el conjunto del territorio comunal. El resultado corresponde a un puntaje sintético que expresa, en términos relativos, la combinación de condiciones físicas, funcionales, de mercado y estratégicas presentes en cada unidad de análisis, permitiendo comparar su capacidad de absorción, presión inmobiliaria y margen de transformación urbana.

3.3.2 Resultados de su aplicación territorial

La aplicación del IPU al territorio comunal permite visualizar la distribución espacial relativa de la capacidad de absorción, la presión inmobiliaria y el margen de transformación urbana, a partir de la combinación de variables físicas, funcionales, de mercado y estratégicas. Los resultados se expresan mediante un puntaje sintético que posibilita comparar los distintos territorios de la comuna y reconocer patrones espaciales asociados a diferentes comportamientos urbanos.

Lectura e interpretación territorial del IPU

Con el fin de facilitar su interpretación y vincular los resultados con la estrategia de implementación de incentivos normativos, el IPU se representa cartográficamente mediante rangos de potencial urbano. Esta lectura permite identificar concentraciones territoriales de mayor y menor potencial, así como gradientes internos entre zonas y subzonas, evidenciando diferencias relevantes incluso al interior de áreas normativamente homogéneas.

Para este efecto, el IPU se clasificó en seis rangos de potencial urbano, definidos a partir de quiebres naturales en la distribución de los valores del índice. Esta clasificación permite reconocer gradientes y diferencias internas entre sectores con comportamientos similares, pero no idénticos, preservando la lectura relativa del potencial urbano en cada escenario de análisis y evitando distorsiones derivadas de procesos de estandarización.

Con fines interpretativos y operativos, estos seis rangos se agrupan en tres categorías generales de lectura del IPU, orientadas a apoyar la definición y aplicación diferenciada de incentivos normativos. Esta doble lectura permite, por una parte, identificar áreas prioritarias de intervención y, por otra, comprender la intensidad relativa del potencial urbano al interior de cada categoría.

Ilustración 3. Rangos de potencial urbano y categorías. Elaboración propia.

Escenario 1, V2-V7	Escenario 2, V1-V7	Rangos IPU		Categorías
1,48 – 1,77	1,78 – 1,85	1	Muy bajo potencial	Áreas de restricción operativa
1,78 – 2,00	1,86 – 2,16	2	Bajo potencial	
2,01 – 2,28	2,17 – 2,49	3	Potencial medio - bajo	Áreas de transición
2,29 – 2,60	2,50 – 2,75	4	Potencial medio - alto	
2,61 – 2,80	2,76 – 3,11	5	Alto potencial	Áreas de oportunidad
2,81 – 3,29	3,12 – 3,37	6	Muy alto potencial	

Las categorías de lectura del IPU no representan estados absolutos del territorio, sino posiciones relativas dentro del gradiente de potencial urbano identificado por el índice. En este sentido, permiten clasificar el territorio según su aptitud para acoger procesos de desarrollo urbano, considerando de manera integrada la capacidad de absorción, las condiciones físicas y funcionales existentes y la dinámica del mercado de suelo, orientando la pertinencia, intensidad y forma de aplicación de los incentivos normativos.

Tabla 11. Categorías de lectura del IPU y criterios operativos para la aplicación de incentivos normativos.
Elaboración propia.

CATEGORÍA IPU	CONDICIÓN TERRITORIAL PREDOMINANTE	CRITERIO PARA APLICACIÓN DE INCENTIVOS NORMATIVOS
ÁREAS DE OPORTUNIDAD	Sectores con alta aptitud para integrar nuevos procesos de desarrollo urbano, donde confluyen baja a media consolidación, mayor flexibilidad funcional y una dinámica de mercado activa. Presentan capacidad efectiva de absorción y margen de transformación urbana.	Incentivos normativos altamente pertinentes. Se orientan a canalizar el desarrollo urbano, promover densificación y reconversión, y exigir aportes urbanos asociados (espacio público, equipamiento, vivienda de interés público, sustentabilidad).
ÁREAS DE TRANSICIÓN	Sectores con aptitud intermedia para la transformación urbana, caracterizados por la coexistencia de condiciones habilitantes y restricciones territoriales, normativas o morfológicas. Requieren ajustes finos para evitar procesos de saturación o impactos barriales.	Incentivos normativos aplicables de forma selectiva y condicionada. Se regulan en intensidad y alcance, priorizando control volumétrico, gradualidad del desarrollo y compatibilidad con el entorno existente.
ÁREAS DE RESTRICCIÓN OPERATIVA	Sectores con baja aptitud para absorber nuevos procesos de desarrollo, asociados a alta consolidación urbana, limitaciones físicas relevantes o condiciones territoriales que reducen el margen de transformación.	Incentivos normativos poco pertinentes o sujetos a fuertes condicionamientos. Se prioriza la consolidación del tejido existente, la protección de valores urbanos y la regulación del desarrollo más que su estímulo.

Sobre la base de esta clasificación, los resultados del IPU se representan cartográficamente para ambos escenarios de análisis. La lectura de los mapas permite visualizar la distribución espacial de las categorías de potencial urbano, identificar concentraciones y gradientes territoriales, y contrastar cómo varía el rol relativo de las zonas y subzonas de la comuna según se incorporan o no los criterios estratégicos de planificación. Estos mapas constituyen el soporte principal para la interpretación territorial de los resultados y para la definición posterior de criterios normativos diferenciados.

Lectura comparativa de escenarios y criterios de priorización funcional

El primer resultado corresponde al IPU calculado exclusivamente a partir de variables físicas, funcionales y de mercado (V2–V7), sin incorporar la condición estratégica de desarrollo. Este escenario permite identificar el potencial urbano emergente, entendido como aquel que se explica por la estructura predial, el nivel de densificación existente, el grado de consolidación constructiva, el dinamismo inmobiliario y las condiciones normativas condicionadas por el PRC vigente, de manera independiente a los objetivos estratégicos definidos a nivel comunal.

The map displays the distribution of population density across various census tracts in the IPU area under Scenario 1, V2-V7. The tracts are color-coded according to their population range:

- Escenario 1, V2-V7**
 - 1.48 - 1.77 (Lightest yellow)
 - 1.78 - 2.00 (Yellow-green)
 - 2.01 - 2.28 (Teal)
 - 2.29 - 2.60 (Green)
 - 2.61 - 2.80 (Dark green)
 - 2.81 - 3.29 (Darkest green)

Key geographical features and infrastructure include:

- Avenues:** Avenida Neptuneo, Callejón Loyola, Avenida María Rosa Velázquez, Avenida Portales, Avenida Antioquia, Avenida Presidente Balmaceda, Avenida General Bulnes.
- Landmarks:** Cerro Navia, Lo Prado, Estación Central, Puerto Seguro, Renca, Independencia.
- Census Tract Labels:** XBB031, HBB033, HBB030, EAM029, HBM028, HBM025, HBM026, HBB027, HBB022, HBB023, IMB018, XBB020, HBB021, XMM014, HBB041, HBB040, HBB013, HBB011, HBB001, XBB005, TAB840, HBB008, EBM009, EBM043, CBB037, XBB017, XBB012, XBB042, HMM036.

The map includes a scale bar (0 to 1,000 meters) and a north arrow. The legend also defines symbols for municipal boundaries (solid line), commune boundaries (dashed line), and the application area (dotted line).

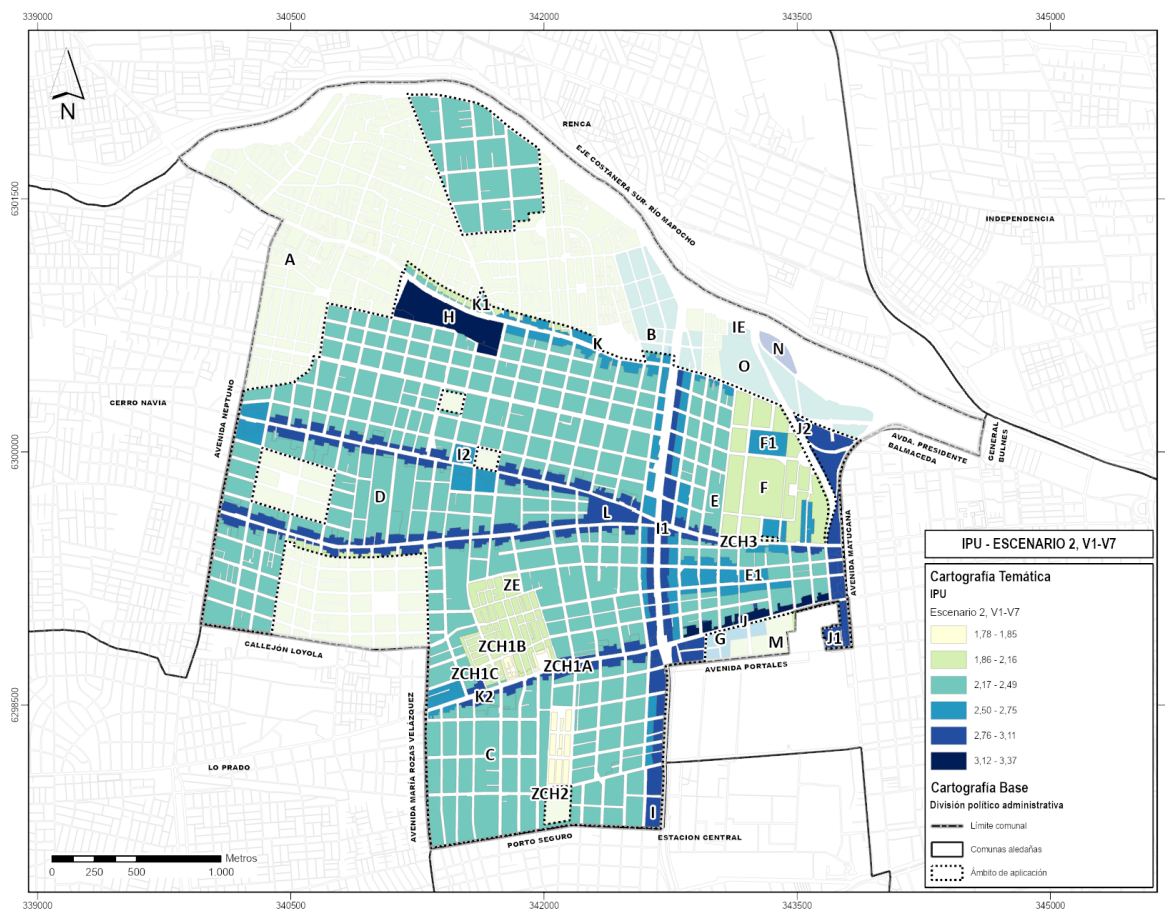
En contraste, áreas homogéneas como HBB013 (zonas D y C), HBB041 (zona D) y HBB001 (zona C) se sitúan en rangos medio-bajos o bajos del índice. Estos sectores corresponden a tejidos urbanos más consolidados, con menor rotación inmobiliaria y un margen de transformación reducido, lo que se traduce en una menor aptitud para absorber nuevos procesos de desarrollo desde una lectura estrictamente físico-económica.

Este escenario pone en evidencia cómo el mercado y la estructura urbana existente operan actualmente sobre el territorio comunal, revelando concentraciones de potencial urbano que no responden necesariamente a una intencionalidad normativa, sino a condiciones heredadas y dinámicas de mercado. Su lectura constituye una base objetiva para contrastar estos resultados con

el escenario que incorpora la condición estratégica de desarrollo, permitiendo evaluar los ajustes introducidos por la planificación normativa propuesta.

El segundo escenario corresponde al IPU ponderado que incorpora la condición estratégica de desarrollo (V1), asociada al rol territorial definido para las zonas y subzonas en la modificación al Plan Regulador Comunal. Este escenario permite analizar cómo las condiciones físicas y de mercado se reordenan al ser leídas desde los objetivos estratégicos de desarrollo comunal.

*Ilustración 5 - Mapa 2. IPU ponderado, potencial urbano con incorporación de la condición estratégica (V1).
Elaboración propia.*



El segundo resultado corresponde al IPU ponderado que incorpora la condición estratégica de desarrollo (V1), asociada al rol territorial definido para las zonas y subzonas en el marco de la modificación al Plan Regulador Comunal. Este escenario representa una lectura de potencial urbano estratégico, en la cual las condiciones físicas y de mercado se reinterpretan a la luz de los objetivos de planificación comunal y de la estrategia de desarrollo definida.

En comparación con el escenario basado exclusivamente en variables físicas y de mercado (V2-V7), el IPU ponderado evidencia un reordenamiento deliberado del potencial urbano, orientado a jerarquizar el territorio según criterios estratégicos más que a maximizar homogéneamente su capacidad de desarrollo. Esta lectura permite distinguir sectores donde los incentivos normativos

deben priorizarse, ámbitos donde su aplicación debe ser moderada y áreas donde resulta necesario contener los procesos de intensificación, incorporando criterios de consolidación urbana, saturación y resguardo territorial.

Desde esta lectura, se observa que zonas y subzonas definidas estratégicamente como ámbitos relevantes para la estructuración del desarrollo comunal, principalmente en sectores de las zonas H, I, J, J2, I1, K2 y L, presentan un incremento o estabilización de su puntaje relativo, configurándose como áreas de oportunidad desde una perspectiva normativa. En estos casos, el potencial urbano no se explica únicamente por la presión inmobiliaria existente, sino por la decisión explícita de canalizar el desarrollo hacia sectores con mejor conectividad, mayor capacidad de absorción o relevancia estratégica para la estructura urbana comunal.

Por el contrario, áreas que en el escenario V2–V7 presentaban valores medios o altos de potencial urbano, pero que corresponden a zonas consolidadas, saturadas o con restricciones normativas, así como sectores donde la estrategia comunal opta por moderar o contener los procesos de intensificación, como sectores de las zonas F, ZE, ZCH y otras áreas de consolidación, descienden en la jerarquía del índice. Este desplazamiento refleja el efecto regulador de la estrategia comunal, que introduce límites a la intensificación del desarrollo en territorios donde la capacidad de transformación es acotada o donde se prioriza la consolidación del tejido existente por sobre su estímulo.

En conjunto, el IPU ponderado permite construir una lectura territorial jerarquizada, donde el potencial urbano se entiende como un gradiente que articula condiciones existentes y definiciones estratégicas, más que como una cualidad homogénea o puramente económica. Esta lectura integrada constituye el soporte técnico para la definición de incentivos normativos diferenciados, asegurando que su aplicación se alinee tanto con las dinámicas reales del territorio como con los objetivos de equilibrio territorial, calidad urbana y sostenibilidad definidos a escala comunal.

La lectura comparada entre ambos escenarios del IPU permite identificar no solo dónde se concentran actualmente las mayores presiones del mercado, sino también cómo estas interactúan, o entran en tensión, con la estrategia de desarrollo definida a nivel comunal. Mientras el escenario V2–V7 visibiliza el potencial urbano emergente a partir de condiciones físicas y dinámicas de mercado, el escenario V1–V7 ponderado introduce una capa normativa que modula, prioriza o restringe dicho potencial en función de objetivos de planificación.

El análisis desarrollado en este capítulo permite consolidar una lectura territorial integrada de la comuna, reconociendo las distintas capacidades, presiones y roles estratégicos presentes en el territorio. A través de la construcción del Índice de Potencial Urbano, esta información se organiza en un marco comparativo que facilita la toma de decisiones normativas sin perder la especificidad de cada sector.

En este sentido, el IPU se constituye como un insumo operativo para la definición de incentivos normativos diferenciados, permitiendo ajustar su pertinencia, alcance y condicionamientos según el tipo de área y su comportamiento territorial. Sobre esta base, el capítulo siguiente desarrolla la propuesta de incentivos normativos, traduciendo esta lectura territorial en reglas concretas de aplicación y compensación urbana.

4 PROPUESTA DE INCENTIVOS NORMATIVOS

La presente propuesta de incentivos normativos tiene por objeto orientar y estimular el desarrollo urbano conforme a una estrategia territorial diferenciada, promoviendo una mayor intensidad y calidad de desarrollo en aquellas zonas que presentan condiciones favorables para absorber crecimiento, y moderando su aplicación en sectores con menores capacidades o mayores restricciones, en coherencia con los criterios de planificación definidos para la comuna.

En este contexto, los incentivos normativos propuestos se conciben como instrumentos orientados a articular beneficios privados con aportes urbanos de interés público, bajo condiciones claras, verificables y coherentes con los objetivos de desarrollo comunal. Su diseño responde a un conjunto de criterios que buscan asegurar su pertinencia territorial, aplicabilidad normativa y viabilidad de implementación.

En particular, los incentivos:

- Se vinculan directamente con los objetivos y proyecciones comunales, tales como la integración social, la mejora del espacio público, la sustentabilidad ambiental y el equilibrio territorial;
- Se ajustan al marco legal vigente, especialmente a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su normativa complementaria;
- Consideran requisitos técnicos y administrativos claros, cuantificables y verificables por la Dirección de Obras Municipales;
- Establecen una relación proporcional entre el beneficio normativo otorgado y el aporte urbano comprometido, resguardando el interés público;
- Contribuyen a mitigar los impactos urbanos asociados a la densificación, promoviendo un desarrollo armónico y sostenible.

Sobre esta base, a continuación, se presentan los incentivos normativos propuestos para la comuna de Quinta Normal, organizados por tipología y articulados con las condiciones locales de aplicación.

Ilustración 6 - Incentivos normativos propuestos. Elaboración propia.



En coherencia con esta estrategia, los distintos incentivos normativos propuestos cumplen roles diferenciados según el tipo de territorio en que se aplican. Algunos incentivos se orientan prioritariamente a estructurar el desarrollo en áreas con mayor capacidad de transformación, mientras otros cumplen funciones de compensación urbana, control de impactos o mejora del entorno construido en sectores de transición o mayor consolidación. Asimismo, ciertos incentivos presentan un carácter transversal, aplicable de manera condicionada, en la medida que contribuyen a elevar los estándares urbanos y ambientales sin inducir incrementos indiscriminados de intensidad edificatoria.

La Tabla 12 presenta una síntesis operativa de la aplicación de los incentivos normativos propuestos por zona y tipo de uso, en coherencia con la estrategia territorial definida para la comuna. La asignación de incentivos refleja una gradación en su aplicación, de modo que su presencia, combinación o exclusión responde al rol asignado a cada zona dentro de la estructura urbana y a las condiciones específicas de desarrollo previstas para cada sector.

Tabla 12 – Resumen incentivos normativos por zona. Elaboración propia.

ZONA	USO	INCENTIVOS NORMATIVOS				
		IN 1	IN 2	IN 3	IN 4	IN 5
C	Residencial	X	-	-	-	-
	Act. Productivas	-	-	-	X	X
D	Residencial	X	-	-	-	-
	Act. Productivas	-	-	-	X	X
E	Act. Productivas	-	-	-	X	X
E1	Residencial	X	-	X	X	X
	Act. Productivas	-	-	-	X	X
F1	Residencial	X	X	-	X	X
H	Residencial	X	X	X	X	X
I	Residencial	X	-	X	X	X
I1	Residencial	X	X	X	X	X
I2	Residencial	X	-	X	X	X
J	Residencial	X	-	X	X	X
J1	Residencial	X	-	X	X	X
J2	Residencial	X	-	X	X	X
K	Residencial	X	-	X	X	X
K2	Residencial	X	-	X	X	X
L	Residencial	X	-	X	X	X
	Act. Productivas	-	-	-	X	X

(*) La tabla completa se encuentra al final del presente documento (Anexo N°4).

En este marco, la aplicación de los incentivos normativos expresada en la Tabla 12 responde a una gradación territorial que distingue ámbitos donde los incentivos cumplen un rol estructurante, sectores donde su aplicación es selectiva y condicionada, y áreas donde su utilización es acotada. En los sectores con mayor capacidad de transformación urbana, los incentivos permiten canalizar el desarrollo incorporando aportes en vivienda de interés público, equipamiento, espacio público y criterios de sustentabilidad, como ocurre en zonas de transformación y reconversión tales como la zona H o determinados sectores de las zonas J. En los sectores de transición, su aplicación privilegia mecanismos de compensación urbana y control de la intensidad edificatoria, tal como se refleja en zonas como I2, F1 o K1, donde los incentivos se orientan a acompañar procesos de densificación gradual y compatibilizar nuevos desarrollos con el entorno existente. En los ámbitos más restringidos, en tanto, la aplicación de incentivos se acota y se orienta principalmente a la mejora del entorno urbano y la integración social, evitando inducir incrementos significativos de edificabilidad, como se observa en sectores de baja intensidad residencial de las zonas C y D.

4.1 IN 1: Proyectos de vivienda de interés público

Este incentivo se orienta a promover la integración social y la provisión de vivienda de interés público en sectores con capacidad para absorber desarrollo urbano, vinculando beneficios normativos a la incorporación efectiva de programas habitacionales del Estado. Desde el punto de vista normativo, su aplicación se materializa principalmente mediante ajustes en la densidad bruta máxima, concentrándose en zonas estructurantes con alto potencial de transformación, como la zona H y sectores de las zonas I y J, así como en zonas de menor intensidad residencial, tales como C o D, donde el incentivo cumple un rol de integración social sin inducir procesos intensivos de densificación.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 1: Incentivo Normativo 1, Proyectos de viviendas de interés público

Todo proyecto de edificación o urbanización que incluya viviendas de interés público de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en una proporción mínima de unidades establecida por este Ministerio para el acceso a los programas habitacionales, podrá aplicar un beneficio de densidad bruta máxima del proyecto, según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para cada una de las zonas del PRC establecidas en el Artículo 12 “Zonas” de la presente ordenanza. Los proyectos deberán acreditar su participación en alguno de los programas habitacionales al ingreso de la solicitud del permiso de edificación.

4.2 IN 2: Áreas de uso público en predios privados

Este incentivo tiene por objeto reforzar la calidad, continuidad y permeabilidad del espacio público mediante la apertura voluntaria de superficies privadas al uso o tránsito público, como mecanismo de compensación frente a incrementos de intensidad edificatoria. Normativamente, se asocia

principalmente a ajustes en la altura máxima de edificación y en el coeficiente de constructibilidad, con aplicación preferente en zonas de mayor intensidad urbana, como la zona H y sectores de las zonas I y J, así como en zonas de transición densa, tales como F o F1, donde la incorporación de espacios de uso público contribuye a mitigar impactos urbanos y mejorar el estándar del entorno.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 2: Incentivo Normativo 2, Áreas de uso público en predios privados

Los proyectos de edificación o urbanización que, de manera voluntaria y adicional a las cesiones exigidas por la LGUC, destinen al menos un 15% de la superficie neta del predio que da hacia la vía principal del predio a espacios abiertos de libre uso y tránsito público, podrán acogerse a beneficios normativos en coeficiente de constructibilidad, densidad y/o altura máxima.

Las áreas cedidas deberán materializarse con estándares equivalentes al espacio público comunal, incluyendo pavimentos, vegetación, mobiliario urbano e iluminación, según diseño aprobado por la Dirección de SECPLAN y Dirección de Obras Municipales. Dichas áreas deberán garantizar su mantención acceso libre y permanente desde la vía pública, asegurándose que su diseño contemple elementos que resguarden la seguridad de los residentes y de los visitantes, mantenerse habilitadas durante toda la vida útil del proyecto.

4.3 IN 3: Equipamiento en primer piso

El presente incentivo busca fomentar la mixtura de usos y la activación del espacio público a nivel de calle, condicionando beneficios normativos a la incorporación de equipamiento en los primeros pisos de proyectos de vivienda colectiva. Desde el punto de vista normativo, incide principalmente en la altura máxima de edificación y en el sistema de agrupamiento, con aplicación preferente en zonas de uso mixto y ejes de alta accesibilidad, como las zonas I y J, así como en sectores estructurantes y barriales relevantes, tales como la zona H y determinados sectores de K2, donde la presencia de equipamiento contribuye a fortalecer la vida urbana y barrial.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 3: Incentivo Normativo 3, Equipamiento en primer piso

Los proyectos de edificación destinados a vivienda colectiva que incorporen equipamiento de clase comercio, servicios, social o cultural en al menos un 15% del primer piso, con acceso directo y visible desde el espacio público de la fachada que da hacia la vía principal del proyecto, podrán acogerse a incrementos en el coeficiente de constructibilidad y altura máxima permitida.

Los beneficios normativos se aplicarán según el cuadro de incentivos dispuesto en el Artículo 12 “Zonas” del PRC.

4.4 IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

Este incentivo se concibe como un instrumento de compensación urbana orientado a vincular el desarrollo inmobiliario con la mejora efectiva del entorno construido, mediante la inversión directa en espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes. Normativamente, su aplicación se asocia principalmente a incrementos en el coeficiente de constructibilidad y, en casos específicos, a ajustes en la altura máxima, concentrándose en zonas estructurantes como I y J, así como en zonas de transición y consolidación, tales como I2 o F1, y en sectores de menor intensidad urbana como C o D, donde se busca mejorar el entorno sin inducir aumentos significativos de edificabilidad.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 4: Incentivo Normativo 4, Mejoramiento de espacios público y equipamientos comunitarios existentes.

Los proyectos de edificación que, además de las exigencias de la LGUC, incorporen obras de materialización, rehabilitación o mejoramiento de espacios públicos y/o equipamientos comunitarios de uso público existentes, podrán acogerse a beneficios normativos en coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad bruta máxima, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 12 “Zonas” de esta Ordenanza.

Para acceder a este incentivo, las intervenciones deberán cumplir una de las siguientes condiciones:

- a) Espacios públicos: Ejecutar obras de mejoramiento, ampliación o construcción de áreas verdes, veredas, ciclovías, iluminación, drenaje o mobiliario urbanos, en una superficie mínima equivalente a 20% de la superficie predial bruta.
- b) Equipamientos comunitarios: Ejecutar obras de mantención, ampliación, rehabilitación o construcción de equipamientos comunitarios de uso público existentes (educación, salud, social, cultural, deportivo), por un monto equivalente al 3% del valor neto total de la obra principal, determinado conforme a la tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las intervenciones deberán ejecutarse en infraestructura o equipamientos localizados dentro del territorio comunal, identificados por el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) o por el Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP). En caso de que dichos instrumentos no se encuentren vigentes, las intervenciones podrán realizarse en espacios o equipamientos definidos por el municipio, mediante informe técnico favorable de la Secretaría Comunal de Planificación, en base a sus priorizaciones estratégicas.

Alternativamente, cuando no sea posible materializar directamente las obras, el titular del proyecto podrá realizar una contribución en dinero equivalente al valor del diseño y ejecución de las obras comprometidas, valorizado a razón de 2,5 UF por metro cuadrado comprometido, o a 1,7 veces el avalúo fiscal del terreno equivalente.

4.5 IN 5: Sustentabilidad ambiental

El incentivo de sustentabilidad ambiental tiene por finalidad incorporar criterios ambientales y de resiliencia urbana en los proyectos de edificación, condicionando beneficios normativos a la implementación de medidas verificables de eficiencia, infraestructura verde y adaptación climática. Desde el punto de vista normativo, este incentivo presenta un carácter transversal, aplicable en las distintas zonas del Plan Regulador Comunal, contribuyendo a elevar los estándares ambientales del desarrollo urbano sin inducir incrementos significativos de intensidad edificatoria.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 5: Incentivo Normativo 5, Sustentabilidad Ambiental

Los proyectos de edificación destinados a vivienda colectiva, equipamiento y/o uso mixto que incorporen medidas de sustentabilidad ambiental verificables, tales como infraestructura verde, sistemas de eficiencia energética, arborización urbana o permeabilidad del suelo mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN), podrán acceder a un incremento en el coeficiente de constructibilidad y/o un piso adicional en la altura máxima permitida, según lo dispuesto en el artículo 12 de esta Ordenanza.

Para acogerse a este incentivo, los proyectos deberán cumplir al menos dos de las siguientes condiciones:

- a) Incorporar vegetación en cubiertas, fachadas o patios interiores, equivalente a al menos un 25% de la superficie no edificada del predio.
- b) Plantación de especies arbóreas en el predio, a razón de un árbol cada 25 m² de superficie libre, priorizando especies nativas o de bajo requerimiento hídrico.
- c) Aumentar la permeabilidad del suelo mediante SbN, tales como pavimentos permeables, zanjas de infiltración o jardines de aguas lluvias, de forma que al menos un 30% de la superficie libre del predio permita la infiltración natural de las aguas lluvias.

Cuando el proyecto no permita implementar medidas de sustentabilidad dentro del predio, estas podrán ejecutarse en el espacio público colindante, debiendo integrarse al entorno urbano.

4.6 Condiciones generales en la aplicación de incentivos normativos

Con el fin de asegurar una aplicación coherente, transparente y controlada de los incentivos normativos propuestos, se establecen a continuación un conjunto de condiciones generales que regulan su acumulación, combinación y verificación. Estas condiciones buscan resguardar la proporcionalidad entre los beneficios otorgados y los aportes urbanos comprometidos, así como asegurar su correcta implementación administrativa y normativa.

La aplicación de los incentivos normativos deberá realizarse de manera sumativa alcanzando un máximo permitido por zona acorde a cada normativa. Además, se permite la combinación de estos incentivos para maximizar los beneficios tanto para la comunidad como para el proyecto en sí mismo.

Los requisitos establecidos para acceder a los beneficios de cada incentivo deberán ser identificados en la presentación del anteproyecto o del proyecto, al momento de solicitar el permiso de edificación. Las obras asociadas a dichos requisitos deberán estar ejecutadas y recepcionadas por el municipio antes y/o junto a la recepción definitiva del proyecto principal. En los casos que corresponda, el diseño deberá ser visado por la Dirección de Obras Municipales, Dirección de Medio Ambiente, SECPLAN-Asesoría Urbana y/o del organismo sectorial correspondiente.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La propuesta de incentivos normativos desarrollada en este capítulo permite traducir la estrategia territorial comunal en un conjunto de reglas normativas concretas, diferenciadas y operativas, orientadas a vincular el desarrollo inmobiliario con aportes urbanos de interés público. A través de una aplicación graduada por zona y tipo de incentivo, la propuesta busca canalizar los procesos de crecimiento hacia sectores con mayor capacidad de transformación, acompañar áreas de transición y resguardar aquellos ámbitos donde resulta necesario un mayor control de la intensidad urbana.

En conjunto, los incentivos normativos propuestos, junto con sus condiciones generales de aplicación, configuran un instrumento coherente con el marco legal vigente y con los objetivos de equilibrio territorial, calidad urbana, integración social y sustentabilidad definidos para la comuna. De este modo, el capítulo consolida una propuesta normativa que no solo regula el desarrollo futuro, sino que orienta activamente su forma, localización y efectos, fortaleciendo el rol del Plan Regulador Comunal como herramienta estratégica de planificación urbana.

5 REFERENCIAS

Congreso Nacional de Chile. (1976). *Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl>

Congreso Nacional de Chile. (2016). *Ley N°20.958: Establece un sistema de aportes al espacio público*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl>

Congreso Nacional de Chile. (2019). *Ley N°21.078: Modifica normas sobre aportes al espacio público*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl>

Congreso Nacional de Chile. (2023). *Ley N°21.450: Integra normas sobre vivienda de interés público*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. <https://www.bcn.cl>

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. (2023). Boletín de mercado de suelo urbano. IEUT-PUC. <https://estudiosurbanos.uc.cl/categoria/boletin-mercado-de-suelo-urbano/>

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile. (2024). Boletín de mercado de suelo urbano. IEUT-PUC. <https://estudiosurbanos.uc.cl/categoria/boletin-mercado-de-suelo-urbano/>

Observatorio de Mercado de Suelo Urbano. (2024). *Base de datos de mercado de suelo urbano*. Servicio de Impuestos Internos, Gobierno de Chile. <https://www.sii.cl>

Pontificia Universidad Católica de Chile, Departamento de Estudios Sociales. (2023). Análisis y propuesta de condicionantes de sustentabilidad para acceder a incentivos normativos municipales del PRCS. UC-DESE.

Servicio de Impuestos Internos. (2025). *Circular N°25: Tratamiento tributario de aportes al espacio público y beneficios urbanísticos*. Servicio de Impuestos Internos, Gobierno de Chile.

Servicio de Impuestos Internos. (2024). *Áreas homogéneas de valores del suelo urbano*. Servicio de Impuestos Internos, Gobierno de Chile. <https://www.sii.cl>

6 ANEXOS

6.1 Anexo N°1: Tablas comparativas estudio IPTs

N°	IPT	TIPO DE INCENTIVO	NOMBRE INCENTIVO	REQUISITOS	BENEFICIOS
01	MOD. PRC SAN JOAQUÍN 2023 (Aprobado)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	I1: Proyectos de viviendas de interés público	- Incluir viviendas de interés público de los programas habitacionales del MINVU. - Cumplir con la proporción mínima de unidades establecida por el MINVU para acceder a sus programas. - Acreditar participación en un programa habitacional al momento de ingresar la solicitud de permiso de edificación.	Aumento en el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, según lo dispuesto en los cuadros de incentivos normativos del Artículo 12 del PRC.
02	MOD. PRC SAN JOAQUÍN 2023 (Aprobado)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público	I2: Cesión y materialización de áreas verdes en zonas SAV del PRC	- Materialización efectiva de dichas áreas verdes. - El proyecto debe ubicarse dentro de zonas SAV del PRC. - Aplicación del artículo 12 de la Ordenanza del PRC.	- Posibilidad de incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto. - Valores específicos según los cuadros de incentivos normativos definidos para cada zona del PRC.
03	MOD. PRC SAN JOAQUÍN 2023 (Aprobado)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público	I3	- Proyecto de edificación o urbanización. - Cesión gratuita de al menos 20% de la superficie neta del predio como áreas verdes públicas. - Materialización y mantención de dichas áreas verdes. - Cesión debe ser adicional a lo exigido por el artículo 70 de la LGUC.	- Aumento del coeficiente de constructibilidad. - Incremento de la densidad bruta máxima del proyecto. - Según los valores establecidos en los cuadros de incentivos normativos del PRC (art. 12 de la Ordenanza).
04	MOD. PRC SAN JOAQUÍN 2023 (Aprobado)	Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes / Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos	I4	- Proyecto de uso residencial con destino vivienda. - Mejoramiento o construcción de áreas verdes o espacios públicos existentes. Superficie intervenida debe cumplir un estándar mínimo de 9 m²/habitante, según la densidad bruta máxima del proyecto. Intervenciones deben ejecutarse en áreas identificadas en el plano PRC-VEP-02. Prioridad definida por el Plan de Inversiones de la comuna o el Plan de Desarrollo Comunal. - En caso de incorporar equipamiento comunitario, inversión mínima del 3% del valor neto del proyecto (según tabla MINVU).	Acceso a beneficios normativos establecidos para la zona del PRC (art. 12 de la Ordenanza).
05	MOD. PRC SAN JOAQUÍN 2023 (Aprobado)	Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes / Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos	I5	- Proyecto de uso residencial con destino vivienda. - Debe contemplar el mejoramiento y/o construcción de áreas verdes o espacios públicos existentes. - Alternativamente, puede contemplar equipamiento comunitario (art. 2.1.33 OGUC). - Superficie intervenida debe cumplir un estándar de 9 m²/habitante según la densidad bruta máxima del proyecto. - Intervenciones deben realizarse en espacios identificados en el plano PRC-VEP-02. - El municipio debe priorizar el área o equipamiento a intervenir, conforme al Plan de Desarrollo Comunal o Plan de Inversiones.	Acceso a los incentivos normativos establecidos para cada zona del PRC según el artículo 12 de la Ordenanza.

Nº	IPT	TIPO DE INCENTIVO	NOMBRE INCENTIVO	REQUISITOS	BENEFICIOS
				En caso de equipamiento, la inversión debe ser de al menos el 3% del valor neto total de la obra (según tabla MINVU).	
06	ACT. PRC LO PRADO 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Vivienda de Interés Público	Proyecto de edificación o loteo con construcción simultánea con al menos 20% de viviendas de interés público, conforme al art. 27 de la LGUC y destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado.	Beneficios según cuadros normativos de cada zona del PRC.
07	ACT. PRC LO PRADO 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Incorporación de equipamiento	Espacios Abiertos al Uso o Tránsito Público	- Proyecto debe incluir equipamiento al menos en el primer piso - Servidumbre de libre tránsito $\geq 20\%$ del terreno - Proyecto de tratamiento exterior aprobado por Asesoría Urbana - Registro en el CBR y ejecución antes de la recepción definitiva	Beneficios según cuadros normativos de cada zona del Plan Regulador Comunal.
08	ACT. PRC LO PRADO 2023 (Anteproyecto)	Incorporación de equipamiento	Equipamiento en primer piso	- Equipamiento de comercio, educación, servicio y/o social en primer piso - Al menos 70% de superficie del primer piso dedicada a estos usos - Acceso desde espacio público - Destino debe mantenerse y registrarse en DOM y reglamento de copropiedad	Beneficios según cuadros normativos de cada zona del Plan Regulador Comunal.
09	ACT. PRC RENCA 2022 (Aprobado)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Incentivo al desarrollo de espacios públicos (IDEP)	- Aporte adicional a lo exigido por LGUC art. 70. - Obras ejecutadas o aporte monetario equivalente a diseño y ejecución de: Áreas verdes (200 m², Ciclovías (300 m), Áreas del estándar del Centro Cívico de Renca (330 m²). - Validado por SECPLA y DOM. - Equivalencia monetaria: 5 UF/m².	- Aumento en coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad máxima. - Por ejemplo, en Zona RM: por cada 200 m² de áreas verdes +0,1 en coef. Constructibilidad, +0,2 m altura máxima y +15 hab/ha en densidad máxima.
10	ACT. PRC LO PRADO 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Incorporación de equipamiento	Cesión de terrenos para espacios públicos y equipamiento municipal	- Aporte equivalente a 6 m² por persona ocupante (o 12 veces el porcentaje de cesión del art. 2.2.5 bis OGUC) - Puede cumplirse con contribución en dinero equivalente a 1,7 veces el avalúo fiscal de la superficie resultante del aporte	Beneficios según cuadros normativos de cada zona del Plan Regulador Comunal.
11	ACT. PRC LO PRADO 2023 (Anteproyecto)	Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Habilitación y mejoramiento de espacios públicos	- Habilitar o mejorar espacio público existente o proveniente de cesiones - Superficie mínima equivalente a 6 m² por persona ocupante - Puede reemplazarse con contribución monetaria de 1,7 veces el avalúo fiscal del terreno	Beneficios según cuadros normativos de cada zona del Plan Regulador Comunal.
12	ACT. PRC LO PRADO 2023 (Anteproyecto)	Incorporación de obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética	A la adopción de medidas de adaptación ambientales y al cambio climático	30% de la fachada más larga cubierta por vegetación (fachadas y/o techos) 30% del predio con jardines, de los cuales 10% deben estar en cubierta vegetal 1 árbol nativo ($\geq 3m$) cada 20 m² de jardín - Sistema de riego automático y certificación correspondiente	Beneficios según cuadros normativos de cada zona del Plan Regulador Comunal.

N°	IPT	TIPO DE INCENTIVO	NOMBRE INCENTIVO	REQUISITOS	BENEFICIOS
13	ACT. PRC RENCA 2022 (Aprobado)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Incentivo a la diversidad en los precios de la vivienda (IDPV)	- Proyecto debe destinar cierto % de viviendas a personas del 0–40% más vulnerable. - Unidades deben pertenecer a programas habitacionales del Estado. - Deben identificarse en permisos y recepciones, y no podrán cambiar su uso ni transferirse fuera del marco de dichos programas.	Mejora en coeficiente de constructibilidad, altura y densidad, según tabla normativa específica del PRC.
14	ACT. PRC RENCA 2022 (Aprobado)	Incorporación de equipamiento	Incentivo a la Construcción de Equipamiento (ICE)	- Equipamiento de clase comercio, deporte, educación, salud, servicios o social - Debe estar en los dos primeros pisos y con frente hacia la vía pública - No se puede cambiar de destino durante 20 años desde su recepción definitiva	- Aumento en coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad máxima. - Por ejemplo, en Zona RM: por cada 50 m² de equipamiento +0,1 en coef. Constructibilidad, +0,3 m altura máxima y +22 hab/ha en densidad máxima.
15	MOD. PRC CONCHALÍ 2024 (Anteproyecto)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Incentivos por incorporación de viviendas de interés público (VIP)	- Al menos el 30% del total de viviendas del proyecto deben estar destinadas a postulantes de programas estatales. - Deben pertenecer al 60% más vulnerable de la población. - Cumplir requisitos establecidos en la LGUC.	Mejora en coeficiente de constructibilidad, altura y/o densidad, según zona.
16	MOD. PRC CONCHALÍ 2024 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público	Incentivos por la provisión de espacio al uso público (DUP)	- Ceder el antejardín del predio al uso público - Garantizar continuidad de circulación peatonal/ciclovial. - No afectar circulación vehicular. - Puede permitir estacionamientos temporales en acera si se cumple lo anterior.	Mejora en coeficiente de constructibilidad y altura, según zona.
17	MOD. PRC CONCHALÍ 2024 (Anteproyecto)	Incorporación de obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética	Incentivos por la disposición de obras o medidas que contribuyan al cuidado ambiental (SUS)	- Plantar o reponer 1 árbol cada 30 m² de superficie útil del proyecto. - Cumplir con ordenanza de áreas verdes de Conchalí. - Árboles deben ubicarse en platabanda frente al proyecto o en área pública cercana (≤300 m).	Mejora en coeficiente de constructibilidad, altura y densidad, según zona.
18	MOD. PRC CONCHALÍ 2024 (Anteproyecto)	Incorporación de equipamiento	Incentivos por la incorporación de uso de suelo equipamiento en primeros pisos (EQU)	- Primeros pisos (hasta 7 m de altura) deben destinarse íntegramente a uso de suelo. equipamiento (clases permitidas en la zona) - Sistema de agrupamiento continuo. - Aplica a todos los cuerpos edificados que enfrenten la vía.	Mejora en coeficiente de constructibilidad, tipo de agrupamiento, densidad y/o altura, según zona.
19	MOD. PRC MAIPÚ 2024 (Aprobado)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Incentivo a proyectos de viviendas de interés público	- Proyecto debe incluir una proporción de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del MINVU. - Deben acreditarse al solicitar el permiso de edificación.	Incremento en la altura máxima de edificación, según lo dispuesto en el artículo 51° del PRC.

Nº	IPT	TIPO DE INCENTIVO	NOMBRE INCENTIVO	REQUISITOS	BENEFICIOS
20	MOD. PRC MAIPÚ 2024 (Aprobado)	Incorporación de equipamiento	Incentivo a equipamiento de clase comercial, social y recreacional	- Proyecto debe contemplar equipamiento de clase comercio, deporte, cultura, servicios o esparcimiento - Ubicado en el primer piso, con acceso al público y frente hacia bien nacional de uso público	Incremento en la altura máxima de edificación, según artículo 51° del PRC.
21	MOD. PRC MAIPÚ 2024 (Aprobado)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Incentivo al mejoramiento de espacio público y áreas verdes	- Aporte adicional a cesiones LGUC - Cesión de espacio privado a tránsito público (mínimo 15%) con diseño aprobado - Mejoramiento de áreas verdes (4,5 m²/hab. según densidad) - Mejoramiento de espacio público (mínimo 250 m²) con proyecto visado por Asesoría Urbana	Incremento en la altura máxima de edificación, según artículo 51° del PRC
22	ACT. PRC CERRILLOS 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Incentivo en Zona Residencial Mixta 13b	Incorporar ≥20% de viviendas de interés público.	Aumento de densidad de 700 a 900 hab/ha y altura de 9 a 12 pisos.
23	ACT. PRC CERRILLOS 2023 (Anteproyecto)	Incorporación de equipamiento	Incentivo en Zona Residencial Mixta Cívica 14	Destinar 100% del primer piso a comercio y/o servicios.	Aumento de altura de 2 a 3 pisos y/o coef. de constructibilidad de 1,0 a 1,5.
24	ACT. PRC CERRILLOS 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Incorporación de equipamiento	Incentivo en Zona de Equipamiento Comercio/ Servicios (metropolitano)	- Proyecto solo comercio + habilitar como espacio público el 35% o área verde pública del 50% de la sup. adicional por COS. - Proyecto solo comercio + habilitar como espacio público el 20% o área verde pública del 50% de la sup. adicional por constructibilidad. - Proyecto solo salud y/o servicios + habilitar como espacio público el 45% o área verde pública del 50% de la sup. adicional por altura.	- Aumento del coef. de ocupación de suelo de 0,5 a 0,7. - Aumento del coef. de constructibilidad de 3 a 3,5. - Aumento de altura de 6 a 9 pisos.
25	MOD. PRC CERRO NAVIA 2024 (Anteproyecto)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Incentivo a la Integración Social en proyectos de vivienda colectiva	- Al menos un 30% del total de las viviendas deben ser sociales o elegibles para subsidios del Estado. - Al menos el 10% destinado a personas en el 0-40% de ingresos más bajos. - Identificación de las viviendas en los permisos y recepción definitiva.	Aumento del 30% en la densidad bruta máxima del proyecto.
26	MOD. PRC CERRO NAVIA 2024 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Incentivo al desarrollo de espacios públicos en proyectos de vivienda colectiva, equipamientos y/o uso mixto	- Materialización o mejoramiento de áreas verdes, ciclovías, paseos peatonales, iluminación, entre otros. - Ubicación en zonas ZMT, ZMSC y ZMC. - Cumplimiento de estándares de la ordenanza de espacio público.	- Aumento del 30% en la altura máxima de edificación. - Proyectos deben incluir un 40% de área no construida en primer piso para el uso público.

Nº	IPT	TIPO DE INCENTIVO	NOMBRE INCENTIVO	REQUISITOS	BENEFICIOS
27	MOD. PRC CERRO NAVIA 2024 (Anteproyecto)	Incorporación de equipamiento	Incentivo a la edificación mixta en altura	• Destinar al menos un 2% de la superficie total a equipamiento, preferentemente comercio o servicios en el primer nivel. • Frente a la vía pública.	Incremento del 20% en el coeficiente de constructibilidad de la zona.
28	MOD. PRC CERRO NAVIA 2024 (Anteproyecto)	Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Incentivo al cableado subterráneo	• Tendido subterráneo de todo el cableado aéreo en todos los frentes del proyecto. • Aplicable en zonas ZMT, ZMSC, ZMC, y ZMAI.	Aumento del 15% en el coeficiente de constructibilidad (acumulable con otros incentivos).
29	MOD. PRC CERRO NAVIA 2024 (Anteproyecto)	Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana	Incentivo al desarrollo de proyectos comunitarios o con subsidio estatal o municipal y a la ampliación de Viviendas Unifamiliares.	• Proyectos de equipamiento público (salud, educación, social o deportivo), viviendas sociales, o ampliaciones con subsidio. • Exención de antejardín mínimo para algunos casos.	• Adición de hasta un 0,4 al coeficiente de constructibilidad. • Exención del antejardín mínimo en ciertos casos.
30	MOD. PRC CERRO NAVIA 2024 (Anteproyecto)	Incorporación de obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética	Incentivo a la sustentabilidad de los proyectos de densificación	• Inclusión de energías renovables (paneles solares), sistemas pasivos de climatización, aislamiento térmico y acústico, techos verdes, entre otros. • Calificación de eficiencia energética según ley 21.305.	• Aumento del 20% en el coeficiente de constructibilidad. • Exigencia de etiqueta de eficiencia energética.
31	ACT. PRC ESTACIÓN CENTRAL 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Vivienda de Interés Público	• Proyecto con destino residencial y viviendas de interés público. - Zonas M-12, M-9, M-6: 10% de viviendas de interés público (la mitad para el 40% más vulnerable) + 50% de las restantes $\geq 60 \text{ m}^2$. - Zonas L-12, L-9, L-6, R-6, R-4: 20% de viviendas de interés público (la mitad para el 40% más vulnerable) + 50% restantes $\geq 60 \text{ m}^2$. - Zona L-4: 30% de viviendas de interés público (la mitad para el 40% más vulnerable) + 50% $\geq 60 \text{ m}^2$	Acceso a beneficios normativos según zona del plan regulador (Cap. 2.1).
32	ACT. PRC ESTACIÓN CENTRAL 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Incorporación de equipamiento	Cesión de terrenos para espacios públicos y equipamiento municipal	• Aporte de terreno a dominio público o municipal equivalente a 6 m^2 por persona (o 12 veces el % de cesión del art. 2.2.5 bis OGUC). • Cesión puede materializarse en terrenos afectos a utilidad pública del área. • Alternativamente, contribución en dinero = 1,7 veces el avalúo fiscal del terreno.	Acceso a beneficios normativos según zona del plan regulador (Cap. 2.1).

Nº	IPT	TIPO DE INCENTIVO	NOMBRE INCENTIVO	REQUISITOS	BENEFICIOS
33	ACT. PRC ESTACIÓN CENTRAL 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Habilitación y mejoramiento de espacios públicos	- Habilitar o mejorar espacio público existente o proveniente de cesiones - Superficie mínima equivalente a 6 m² por persona ocupante - Alternativamente, contribución en dinero = 1,7 veces el avalúo fiscal del terreno.	Acceso a beneficios normativos según zona del plan regulador (Cap. 2.1).
34	ACT. PRC ESTACIÓN CENTRAL 2023 (Anteproyecto)	Incorporación de equipamiento	Equipamiento en primer piso	- Proyecto de densificación residencial. - Incorporación de equipamiento (comercio, educación, servicio o social) en primer piso, con frente y acceso a vía pública.	Acceso a beneficios normativos según zona del plan regulador (Cap. 2.1).
35	ACT. PRC ESTACIÓN CENTRAL 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público / Incorporación de equipamiento	Cesiones de libre tránsito y galerías	- Proyecto con equipamiento al menos en primer piso. - Incorporación de servidumbre de libre tránsito adicional a las cesiones normativas. - Mínimo 20% de superficie neta como área continua de tránsito; puede reducirse a 15% si conecta dos o más bienes nacionales de uso público. - Diseño coherente con espacio público. - Servidumbre debe quedar registrada en Permiso de Edificación y ejecutada antes de la recepción.	Acceso a beneficios normativos según zona del plan regulador (Cap. 2.1).
36	ACT. PRC ESTACIÓN CENTRAL 2023 (Anteproyecto)	Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Soterramiento de cableado	- Proyecto de densificación residencial o de equipamiento. - Soterramiento de redes eléctricas y telecomunicaciones ≥ 50% del perímetro del predio. - Obras deben quedar en Permiso de Edificación, contar con autorización de ocupación de bien nacional de uso público y ejecutarse antes de la recepción.	Acceso a beneficios normativos según zona del plan regulador (Cap. 2.1).
37	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de proyectos de viviendas de interés público	Vivienda de Interés Público	≥20% de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado según art. 27 de la LGUC.	Acceso a beneficios normativos según los valores dispuestos en el Capítulo 2.1 de la ordenanza.
38	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público	Espacios Abiertos al Uso o Tránsito Público	- Servidumbre ≥20% de la superficie neta del terreno. - PTU aprobado por Dirección de Asesoría Urbana y Espacio Público. - Coherencia y continuidad en diseño urbano. - Singularización en permiso y escritura inscrita en el CBR. - Acceso libre mantenido en el tiempo.	Acceso a beneficios normativos según los valores del Capítulo 2.1.

Nº	IPT	TIPO DE INCENTIVO	NOMBRE INCENTIVO	REQUISITOS	BENEFICIOS
39	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público	Cesiones de Espacio Público	a) Edificación: ejecutar y ceder obras de urbanización correspondientes a declaratoria de utilidad pública, que deben quedar consignadas en el permiso y recibidas antes de la recepción definitiva. b) Loteo: cesión adicional ≥ 3 veces el mínimo exigido para áreas verdes (mínimo 500 m²) con visto bueno de la DAU.	- Incremento de normas urbanísticas según Capítulo 2.1. - Incentivo debe quedar consignado en la resolución del loteo.
40	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Incorporación de equipamiento	Equipamiento en primer piso	- Equipamiento de tipo comercio, educación, servicio y/o social $\geq 60\%$ del primer piso. - Acceso directo desde el espacio público. - Singularización en permiso, recepción y reglamento de copropiedad. - Destino equipamiento no puede modificarse.	Acceso a beneficios normativos según el Capítulo 2.1.
41	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana	Manejo Sustentable de Laderas	- Ocupación del suelo $\leq 20\%$ de la superficie del predio (incluye construcciones y estacionamientos). - PTU aprobado con propuesta paisajística. - Obras ejecutadas y singularizadas en el permiso.	Acceso a beneficios normativos según el Capítulo 2.1.
42	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Desarrollo de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público	Materialización de ruta peatonal	- Ejecutar obras de urbanización que habiliten la conectividad peatonal en la acera sur de Av. José Alcalde Délano, desde el n° 12.205 hasta Av. Santa Blanca. - Obras deben estar consignadas en el permiso y ejecutadas antes de la recepción definitiva.	Acceso a beneficios normativos según el Capítulo 2.1.
43	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes	Soterramiento de Cableado	- Soterramiento de redes en una longitud $\geq 50\%$ del perímetro predial. - Visto bueno de la DAU. - Permiso de Ocupación Transitoria del BNUP. - Obras ejecutadas y recibidas antes de la recepción definitiva.	Acceso a beneficios normativos según el Capítulo 2.1.
44	ACT. PRC LO BARNECHEA 2023 (Anteproyecto)	Incorporación de obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética	Certificación de Vivienda Sustentable	- Precertificación CVS al solicitar el permiso de edificación. - Certificación CVS al solicitar la recepción definitiva.	Acceso a beneficios normativos según el Capítulo 2.1.

6.2 Anexo N°2: Tabla cálculo alza valor de suelo urbano

CÓDIGO ÁREA HOMOGENEA (AH)	ZONA PRC 2019	ÁREA EDIFICABLE	RELACIÓN AL TOTAL DEL ÁREA EDIFICABLE	VALOR UNITARIO M2 DE TERRENO (\$)	VALOR UNITARIO M2 DE TERRENO (UF)	PROMEDIO VALOR UNITARIO (UF)	VALOR COMERCIAL M2 DE SUELO (UF)	PROMEDIO VALOR COMERCIAL (UF)	DIFERENCIA POR ÁH (UF)	ALZA (%)	CATEGORÍA
EBM043	J	13.711	0,2%	\$167.703	4,46	0,01	9,39	0,02	4,9	110,4%	Alta
HBB011	ZCH-1	135.552	1,7%	\$130.912	3,48	0,06	7,33	0,12	3,8	110,4%	Media
HBB001	C (I+ZCH-2+M)	807.291	10,2%	\$156.809	4,17	0,42	8,78	0,89	4,6	110,4%	Alta
XMM014	L (E+F+J+I+M+ZCH-3)	672.519	8,5%	\$158.209	4,21	0,36	7,32	0,62	3,1	73,9%	Media
HBB013	D (+A+C)	1.243.627	15,6%	\$149.780	3,99	0,62	6,93	1,08	2,9	73,9%	Baja
HBB023	B	121.349	1,5%	\$211.378	5,63	0,09	9,78	0,15	4,2	73,9%	Alta
IBB032	H	96.325	1,2%	\$108.931	2,90	0,04	5,04	0,06	2,1	73,9%	Muy baja
HBB041	D (+M)	946.050	11,9%	\$160.587	4,27	0,51	7,43	0,88	3,2	73,9%	Media
XBB031	K (+A)	56.713	0,7%	\$162.100	4,31	0,03	7,5	0,05	3,2	73,9%	Media
TAB841	I	2.375	0,0%	\$208.785	5,56	0,00	9,66	0,00	4,1	73,9%	Alta
XMB006	K (+J+I)	151.119	1,9%	\$156.913	4,18	0,08	7,26	0,14	3,1	73,9%	Media
HMM036	F	39.003	0,5%	\$336.304	8,95	0,04	15,56	0,08	6,6	73,9%	Muy alta
XBB042	F	13.592	0,2%	\$336.304	8,95	0,02	15,56	0,03	6,6	73,9%	Muy alta
CBB037	J	16.333	0,2%	\$208.353	5,54	0,01	9,64	0,02	4,1	73,9%	Alta
TAB840	I	2.162	0,0%	\$169.449	4,51	0,00	7,84	0,00	3,3	73,9%	Media
HBB008	I (+G)	21.984	0,3%	\$187.172	4,98	0,01	8,66	0,02	3,7	73,9%	Alta
XBB012	E	173.236	2,2%	\$180.688	4,81	0,10	8,36	0,18	3,6	73,9%	Media
HBB040	D (+A)	525.955	6,6%	\$146.755	3,91	0,26	6,79	0,45	2,9	73,9%	Baja
XBB017	E (F+B+A)	460.875	5,8%	\$157.994	4,20	0,24	7,31	0,42	3,1	73,9%	Media
XBB020	K	29.181	0,4%	\$144.594	3,85	0,01	6,69	0,02	2,8	73,9%	Baja
HBB021	D (+K)	111.865	1,4%	\$139.407	3,71	0,05	6,45	0,09	2,7	73,9%	Baja
XBB005	C (+I)	102.117	1,3%	\$100.287	2,67	0,03	4,64	0,06	2,0	73,9%	Muy baja

6.3 Anexo N°3: Variables IPU

• Variable N°1: Condición estratégica de desarrollo

- **Enfoque:** Orientar el desarrollo urbano en función del grado de transformación territorial esperado en el tiempo, conforme a la estrategia comunal.
- **Identifica:** El rol estratégico asignado a cada zona dentro de la estructura urbana comunal, según el nivel de transformación urbana que se busca promover, dirigir, consolidar o restringir, independiente de la forma territorial específica (área, eje u otra).
- **Escala numérica:**

Valor V1	Categoría	Lógica de aplicación
1	Zona saturada / restringida	Zonas donde no se promueve el desarrollo urbano.
2	Zona consolidada	Zonas donde se promueve la continuidad y consolidación del desarrollo existente.
3	Zona de oportunidad controlada	Zonas donde se promueve el desarrollo de forma gradual y condicionada.
4	Zona de oportunidad prioritaria	Zonas donde se promueve de manera preferente y estructurante el desarrollo urbano.

Esta variable expresa una definición estratégica de planificación, y no una condición física o de mercado del territorio, actuando como marco orientador para la aplicación de los incentivos de desarrollo urbano.

• Variable N°2: Uso de suelo

- **Enfoque:** Evaluar la vocación funcional predominante del territorio en función de su compatibilidad con procesos de desarrollo y transformación urbana.
- **Identifica:** El grado de flexibilidad funcional de cada área homogénea para acoger procesos de desarrollo urbano, según el uso del suelo predominante.
- **Escala numérica:**

Valor V2	Categoría	Lógica de aplicación
0	Transporte y telecomunicaciones	Uso rígido, sin margen de transformación.
1	Habitación	Uso base, transformación gradual.
2	Comercio	Uso dinámico, alta rotación.
3	Mixto	Uso altamente adaptable.
4	Industria	Uso transformable.
5	Equipamiento	Uso estratégico, catalizador urbano.

La escala numérica asignada a esta variable refleja un ordenamiento estratégico de los usos de suelo según su capacidad relativa de adaptación y transformación, y no una jerarquía normativa entre usos.

• **Variable N°3: Grado de consolidación constructiva**

- **Enfoque:** Nivel de consolidación del tejido construido existente.
- **Identifica:** nivel de consolidación y estándar constructivo predominante.
- **Escala numérica:**

Valor V3	Categoría	Lógica de aplicación
1	Alto	Construcción consolidada; menor potencial de transformación
2	Medio	Construcción estándar; potencial intermedio
3	Bajo	Construcción blanda o precaria; mayor potencial de transformación

• **Variable N°4: Nivel de densificación**

- **Enfoque:** Intensidad de ocupación urbana existente.
- **Identifica:** La intensidad de la ocupación del suelo, expresada en edificación y/o población por superficie, como proxy de presión y capacidad de carga del territorio.
- **Escala numérica:**

Valor V4	Categoría	Lógica de aplicación
1	Alto	Alta ocupación del suelo; menor margen para nuevos procesos de desarrollo.
2	Medio	Ocupación intermedia; posibilidad de ajustes o reconversión parcial.
3	Bajo	Baja ocupación; mayor potencial para procesos de desarrollo.

• **Variable N°5: Superficie predial**

- **Enfoque:** capacidad predial predominante.
- **Identifica:** el tamaño promedio de los predios como proxy de factibilidad para procesos de densificación, reconversión o desarrollo de mayor escala.
- **Escala numérica:**

Valor V5	Categoría	Lógica de aplicación
1	Pedios muy pequeños	Zonas con baja capacidad de desarrollo: limitan proyectos de densificación o reconversión.
2	Pedios pequeños	Zonas con capacidad acotada: permiten intervenciones menores o de baja escala.
3	Pedios medianos	Zonas con potencial de densificación moderada: factibilidad intermedia para proyectos colectivos.
4	Pedios grandes	Zonas con alta capacidad de desarrollo: habilitan proyectos de mayor escala y mixtura de usos.
5	Pedios muy grandes	Zonas estratégicas: permiten operaciones urbanas relevantes, con impacto estructural en el territorio.

• **Variable N°6: Valor UF/m2 del suelo**

- **Enfoque:** Valorización fiscal referencial.
- **Identifica:** El valor unitario del suelo determinado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), calculado mediante metodologías de homologación territorial. Representa una estimación del valor del terreno en condiciones normales de mercado, sin considerar distorsiones por especulación o expectativas normativas. Este valor se utiliza como proxy de presión inmobiliaria y consolidación urbana, útil para identificar zonas con mayor interés de mercado y potencial de reconversión.
- **Escala numérica:**

Valor V6	Categoría	Lógica de aplicación
1	Muy bajo (≤ 5 UF/m ²)	Zonas con baja valorización fiscal. Terrenos periféricos, baja demanda o uso limitado.
2	Bajo (5.01 – 6.5 UF/m ²)	Zonas con valorización incipiente. Posible reconversión o consolidación futura.
3	Medio (6.51 – 8 UF/m ²)	Zonas con valorización intermedia. Presencia de actividad urbana y potencial de desarrollo.
4	Alto (8.01 – 10 UF/m ²)	Zonas con alta valorización. Ubicación estratégica, consolidación urbana, presión inmobiliaria.
5	Muy alto (> 10 UF/m ²)	Zonas con valorización fiscal elevada. Alta demanda, centralidad, o condiciones excepcionales.

• **Variable N°7: Total de transacciones**

- **Enfoque:** Dinamismo inmobiliario.
- **Identifica:** La cantidad de transacciones registradas en cada área homogénea, como proxy de actividad de mercado, liquidez y presión urbana.
- **Escala numérica:**

Valor V7	Categoría	Lógica de aplicación
1	Muy baja	0 - 10 transacciones / zonas inactivas o con movimiento puntual
2	Baja	11 - 50 transacciones / zonas con movimiento incipiente, posible consolidación
3	Media	51 - 200 transacciones / zonas activas, con demanda sostenida
4	Alta	201 - 600 transacciones / zonas dinámicas con fuerte interés de mercado
5	Muy alta	601 -1393 transacciones / zonas estratégicas o en transformación urbana

6.4 Anexo N°4: Tabla resumen incentivos normativos propuestos por zonas y subzonas.

ZONA	NOMBRE	USO	IN	NORMA URBANISTICA	VALOR BASE PRC 2019	VALOR BASE MOD PRC 2019	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO	VALOR ALCANZADO
C	Zona C: Mixta Residencial, Equipamiento e Actividades Productivas sin Bodegas	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	400	300	200	500
		Act. Productivas	IN 4	Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,8	0,2	1,0
				Profundidad de edificación continua (%)	60	70	30	100
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	2,0	1,5	0,5	2,0
D	Zona D: Mixta Residencial, Equipamiento e Actividades Productivas	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	400	300	200	500
		Act. Productivas	IN 4	Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,8	0,2	1,0
				Profundidad de edificación continua (%)	60	70	30	100
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	2,0	1,5	0,5	2,0
E	Zona E: Mixta Residencial, Equipamiento y Actividades Productivas	Act. Productivas	IN 4	Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,8	0,2	1,0
				Profundidad de edificación continua (%)	-	70	30	100
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,0
E1	Subzona E1, de mediana altura	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2000	300	300	600
			IN 3	Sistema de agrupamiento	aislado	aislado y continuo	aislado sobre continuo	aislado, continuo y aislado sobre continuo
				Altura máxima de edificación (metros/pisos)	21,0 m. / 8 pisos	10,5 m. / 3 pisos	7,0 m. / 2 pisos	17,5 m. / 5 pisos
			IN 4	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5
		Act. Productivas	IN 4	Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,8	0,2	1,0
				Profundidad de edificación continua (%)	-	70	30	100
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,0
			IN 2	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	21,0 m. / 8 pisos	10,5 m. / 3 pisos	3,5 m. / 1 piso	17,5 m. / 5 pisos
			IN 3	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	21,0 m. / 8 pisos	10,5 m. / 3 pisos	3,5 m. / 1 piso	17,5 m. / 5 pisos
			IN 4	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5
F1	Subzona F1, residencial baja altura existente	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2000	300	200	500
			IN 2	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	21,0 m. / 8 pisos	10,5 m. / 3 pisos	3,5 m. / 1 piso	14, 4 m. / 4 pisos
			IN 4	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5
H		Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2500	500	500	1000

ZONA	NOMBRE	USO	IN	NORMA URBANISTICA	VALOR BASE PRC 2019	VALOR BASE MOD PRC 2019	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO	VALOR ALCANZADO
	Zona H: Mixta Residencial, Equipamiento con Menor Grado de Actividades Productivas		IN 2	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	24,0 m. / 9 pisos	14,0 m. / 4 pisos	7,0 m. / 2 pisos 7,0 m. / 2 pisos	24,0 m. / 9 pisos
			IN 3	Sistema de agrupamiento	aislado	aislado y continuo	aislado sobre continuo	aislado, continuo y aislado sobre continuo
			IN 4	Coeficiente de constructibilidad	4,0	1,5	0,5	2,5
			IN 5				0,5	
I	Zona I: Eje Preferente de Equipamiento, Comercio y Servicios	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2500	600	600	1200
			IN 3	Sistema de agrupamiento	aislado	aislado y continuo	aislado sobre continuo	aislado, continuo y aislado sobre continuo
			IN 4	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	24,0 m. / 9 pisos	17,5 m. / 5 pisos	7 m. / 2 pisos 7 m. / 2 pisos	31,5 m. / 9 pisos
				Coeficiente de constructibilidad	4,0	2	0,5	3
			IN 5				0,5	
I1	Subzona I1, con antejardín	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2500	600	600	1200
			IN 2	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	24,0 m. / 9 pisos	17,5m. / 5 pisos	7 m. / 2 pisos 7 m. / 2 pisos	27,0 m. / 9 pisos
			IN 3	Sistema de agrupamiento	aislado	aislado y continuo	aislado sobre continuo	aislado, continuo y aislado sobre continuo
			IN 4	Coeficiente de constructibilidad	4,0	2	0,5	3
			IN 5				0,5	
I2	Subzona I2, amortiguación a menor altura	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2500	400	200	600
			IN 3	Sistema de agrupamiento	aislado	aislado y continuo	aislado sobre continuo	aislado, continuo y aislado sobre continuo
			IN 4	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	24,0 m. / 9 pisos	14,0 m. / 4 pisos	3,5 m. / 1 piso 3,5 m. / 1 piso	21,0 m. / 6 pisos
				Coeficiente de constructibilidad	4,0	1,5	0,5	2,5
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	2,5	1,5	0,5	

ZONA	NOMBRE	USO	IN	NORMA URBANISTICA	VALOR BASE PRC 2019	VALOR BASE MOD PRC 2019	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO	VALOR ALCANZADO
J	Zona J: Eje Preferente de Equipamiento, Comercio y Servicios	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2200	500	500	1000
			IN 3	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	21,0 m. / 8 pisos	17,5 m. / 5 pisos	10,5m. / 3 pisos	28,0 m. / 8 pisos
				Sistema de agrupamiento	aislado	aislado y continuo	aislado sobre continuo	aislado, continuo y aislado sobre continuo
			IN 4 IN 5	Coefficiente de constructibilidad	3,5	1,5	0,5 0,5	2,5
J1	Subzona J1, Eje Matucana Sur	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2200	500	300	800
			IN 3	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	21,0 m. / 8 pisos	17,5 m. / 5 pisos	10,5 m. / 3 pisos	28,0 m. / 8 pisos
			IN 4 IN 5	Coefficiente de constructibilidad	3,5	1,5	0,5 0,5	2,5
J2	Subzona J2, Eje Matucana Norte	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	2200	500	500	1000
			IN 3	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	21,0 m. / 8 pisos	17,5 m. / 5 pisos	10,5 m. / 3 pisos	28,0 m. / 8 pisos
			IN 4 IN 5	Coefficiente de constructibilidad	3,5	1,5	0,5 0,5	2,5
K	Zona K,	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	1500	300	200	500
			IN 3	Sistema de agrupamiento	pareado y continuo	aislado y continuo	aislado sobre continuo	continuo y aislado sobre continuo
				Altura máxima de edificación (metros/pisos)	13,0 m. / 5 pisos	10,5 m. / 3 pisos	7,0 m. / 2 pisos	17,5 m. / 5 pisos
			IN 4 IN 5	Coefficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,57
K2	Subzona K2, Eje San Pablo Poniente	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	1500	300	500	800
			IN 3	Sistema de agrupamiento	pareado y continuo	aislado y continuo	aislado sobre continuo	aislado, continuo y aislado sobre continuo
				Altura máxima de edificación (metros/pisos)	13,0 m. / 5 pisos	10,5 m. / 3 pisos	10,5 m. / 2 pisos	21 m. / 6 pisos
			IN 4	Coefficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5

ZONA	NOMBRE	USO	IN	NORMA URBANISTICA	VALOR BASE PRC 2019	VALOR BASE MOD PRC 2019	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO	VALOR ALCANZADO
L	Zona L: mixta residencial, equipamiento con menor grado de actividades productivas	Residencial	IN 1	Densidad bruta máxima (hab/ha)	1500	400	400	800
			IN 3	Altura máxima de edificación (metros/pisos)	13,0 m. / 5 pisos	10,5 m. / 3 pisos	10,5 m. / 3 pisos	21,0 m. / 6 pisos
				Sistema de agrupamiento	pareado y continuo	aislado, pareado y continuo	continuo y aislado sobre continuo	continuo y aislado sobre continuo
			IN 4	Coeficiente de constructibilidad	3,0	1,5	0,5	2,5
			IN 5				0,5	
		Act. Productivas	IN 4	Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	0,8	0,2	1,0
			IN 5	Coeficiente de constructibilidad	2,5	1,5	0,5	2,0