

**DDU 516**

**CIRCULAR ORD. N°** 10 /

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

**PLANIFICACIÓN URBANA; INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL; PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC).**

**SANTIAGO, 17 ENE 2025**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha estimado necesario emitir la presente Circular, en consideración a la importancia de una planificación adecuada y oportuna de los procesos de planificación territorial de nivel comunal, en los casos en que la totalidad o parte del proceso requiera del apoyo técnico mediante consultorías externas para fortalecer a las municipalidades en su labor encargada del desarrollo urbano y territorial comunal.
2. El documento que se publica integra diversas instrucciones que ha impartido esta División, y constituye un conjunto de recomendaciones para los equipos municipales, para ser considerados en el diseño de sus Bases de Licitación en procesos de elaboración o modificación (regular) de Planes Reguladores Comunales, esperando ser un aporte en la gestión de estos importantes Instrumentos de Planificación Territorial.
3. Finalmente, esta División recomienda utilizar la versión actualizada de estas Recomendaciones, la que se mantendrá disponible en la página web de este Ministerio, que corresponderá al texto refundido contemplando las modificaciones a la LGUC y OGUC que se vayan introduciendo.

Saluda atentamente a Ud.



**VICENTE BURGOS SALAS**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / SLB

**DISTRIBUCIÓN:**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

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



# **“RECOMENDACIONES PARA ELABORACIÓN DE BASES DE LICITACIÓN O TÉRMINOS DE REFERENCIA”**

## **Elaboración o modificación de Planes Reguladores Comunales (procedimiento regular)<sup>1</sup>**

ENERO 2025

---

<sup>1</sup> Considera principalmente el procedimiento dispuesto en los artículos 28 octies y 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Por lo tanto, no considera procedimientos de modificación de Instrumentos de Planificación Territorial de nivel comunal tales como: Enmiendas, Planes Maestros de Regeneración, Planes Seccionales y modificaciones por artículo 50 LGUC.

INDICE

Tabla de contenido

I.	INTRODUCCIÓN.....	4
II.	PRINCIPIOS BÁSICOS.....	4
III.	DEL INFORME FUNDADO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL IPT.....	5
IV.	CONSIDERACIONES PREVIAS.....	6
V.	ESTRUCTURA DE LAS BASES TÉCNICAS PRC.....	17
5.1	Introducción.....	17
5.2	Identificación del problema.....	18
5.3	Objetivos y alcances.....	19
5.4	Ámbito territorial de aplicación.....	19
5.5	Marco legal y normativo.....	20
5.6	Bibliografía y antecedentes disponibles para el Consultor.....	21
5.7	Cartografía y Plano Base.....	22
5.8	Marco Metodológico.....	23
5.8.1	Requisitos Metodológicos.....	23
5.8.2	Definición de las Fases, Tareas y Productos.....	24
5.8.2.1	Fase Ajuste Metodológico.....	25
5.8.2.2	Fase Diagnóstico y Tendencias.....	26
5.8.2.3	Fase Formulación de la Imagen Objetivo.....	30
5.8.2.4	Fase Consulta de la Imagen Objetivo.....	33
5.8.2.5	Fase Formulación del Anteproyecto.....	36
5.8.2.6	Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto ...	41
5.8.2.7	Fase Expediente del proyecto y aprobación.....	43
5.8.2.8	Fase Toma de razón (PRC sin PRI).....	46
5.8.3	Plazos.....	47
5.8.4	Especificaciones de las entregas.....	49
5.8.5	Participación y mecanismos de difusión.....	49
5.8.5.1	Definición del número de actividades participativas.....	50
5.8.6	Apoyo del consultor en las consultas públicas.....	50
5.8.7	Contraparte técnica y monitoreo del proceso.....	52
5.8.8	Equipo consultor y su relación con la contraparte técnica.....	53
5.8.9	Responsabilidades del consultor.....	53
5.8.10	Requisitos técnicos exigibles al oferente.....	54
5.8.11	Nómina de profesionales.....	54
5.8.11.1	Equipo profesional.....	54

5.8.12	Presupuesto y distribución de los pagos.....	57
5.8.13	Garantías .....	58
VI.	OTRAS RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS PARA EL PROCESO .....	59
6.1	Sobre la Toma de Razón de Contraloría .....	59
6.2	Obligaciones del órgano responsable en el proceso de planificación .....	61
6.3	Capacidad de ejecución del órgano responsable y alternativas de licitación.....	63

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1	Estructura de Bases Técnicas .....	17
Tabla 2	Esquema propuesto para fases y sub-fases .....	25
Tabla 3	Plazo total en días corridos PRC (promulgación por Decreto Alcaldicio) .....	47
Tabla 4	Plazo total en días corridos PRC (promulgación por Resolución GORE) .....	47
Tabla 5	Apoyo que se requiere del consultor.....	51
Tabla 6	Profesionales según producto .....	55
Tabla 7	Estructura de un equipo para elaboración / modificación PRC .....	57



## I. INTRODUCCIÓN

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

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal (PRC), el que debe ser diseñado por la municipalidad correspondiente<sup>2</sup>. Para estos efectos, el equipo municipal puede desarrollar directamente todos los componentes del Plan y gestionar su elaboración conforme a los procedimientos que establece la LGUC y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), o bien, puede licitar estudios y/o gestiones que contribuyan a facilitar su labor como órgano responsable de la planificación. Es importante destacar en este sentido que, sin perjuicio de que pueda existir un equipo consultor de apoyo, el órgano titular encargado de la planificación urbana en este nivel es la municipalidad.

El presente documento tiene por objetivo guiar la preparación de bases técnicas para los procesos de licitación asociados a la **elaboración o modificación vía procedimiento regular** de Planes Reguladores Comunales (PRC), facilitando el diseño adecuado de los procedimientos y alcances a contratar, acorde con los estándares técnicos que estos instrumentos requieren conforme al marco legal y normativo vigente. Esto significa que no están contemplados otros tipos de modificación, tales como:

- Enmiendas de nivel comunal
- Planes Maestros de Regeneración
- Modificaciones vía artículo 50 de la LGUC
- Modificaciones vía artículo 72 de la LGUC
- Modificaciones acogidas al art. 27 de la Ley de Sismos y Catástrofes

## II. PRINCIPIOS BÁSICOS

Las bases técnicas deben ser:

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

---

<sup>2</sup> Inciso primero del artículo 43 de la LGUC.

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener siempre a la vista el no extender los tiempos más allá de lo recomendado, ni subestimar los plazos reglamentarios que se derivan de las distintas aprobaciones a las cuales se deben someter los instrumentos durante su proceso de desarrollo. Se debe considerar especialmente lo contenido en los artículos 15 a 17, y 22 a 26 del D.S. N°32 de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE); y los artículos 2.1.5. y 2.1.11. de la OGUC.

- **Precisas:** Especificando con claridad los productos, sus contenidos y alcances esperados, de manera que los oferentes puedan evaluar sus respectivos presupuestos. En este sentido, se debe atender a los componentes ya especificados en el Art. 2.1.10. de la OGUC para los Planes Reguladores Comunales, y la secuencia procedimental reglamentada, esta última disponible en el Anexo 2 de la circular DDU 430.

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

### **III. DEL INFORME FUNDADO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL IPT**

El artículo 28 sexies de la LGUC dispone que “*Los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General*”. A su turno, el artículo 2.1.4. bis de la OGUC mandata la elaboración de un informe fundado, en el que se indicará si se requiere actualizar el Plan, procedimiento que se encuentra reglamentado en ese mismo artículo. Según lo indicado en la Circular DDU 481, el procedimiento de Actualización periódica que incorporó la LGUC apunta a que los IPT no pierdan eficacia. Para la evaluación de éstos se establecieron 4 parámetros de actualización, de los cuales debe dar cuenta el Informe Fundado.

En lo que interesa para el presente documento, se recomienda utilizar los antecedentes volcados en dicho Informe Fundado, puesto que en él se consideran los cuatro criterios centrales a considerar en el diseño de las bases de licitación:

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

Estos antecedentes, explicados en detalle en el Informe Fundado, permiten transmitir en el proceso de licitación las problemáticas a las cuales se enfrenta en esa comuna. Por lo tanto, se recomienda que este antecedente contribuya precisamente en la definición de los alcances y diseño del proceso de elaboración o modificación del plan regulador comunal. Cabe consignar que el plazo de actualización del instrumento no es el horizonte de planificación a considerar en el estudio, el cual no debe ser inferior a 20 años.

Es importante tener presente que el Informe Fundado no se realiza para cualquier modificación sino para el instrumento de origen, en conjunto con sus modificaciones. Esto permitirá determinar si se requiere una modificación integral o parcial.

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

#### **IV. CONSIDERACIONES PREVIAS**

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

##### **SOBRE LAS ETAPAS Y PRODUCTOS**

- a) ¿Qué etapas requiero licitar? ¿Hasta la Imagen Objetivo? ¿Hasta el Anteproyecto? ¿Todo el IPT hasta la aprobación?
- b) ¿En qué plazo debo iniciar el Plan y cuándo proyecto su entrada en vigencia?
- c) ¿Requiero licitar todos los estudios o solo algunos de ellos?
- d) ¿Cuáles son los aspectos de la normativa urbana vigente en mi comuna que debo revisar y/o actualizar? ¿Qué problemáticas están generando?
- e) ¿Es coherente el Plan de Desarrollo Comunal con el PRC vigente? ¿Es coherente con otros planes de nivel comunal y/o regional?
- f) ¿Con qué cartografía o plano base cuento? ¿qué nivel de actualización tiene, de ser afirmativo lo anterior?



- g) ¿Existen antecedentes que pueda utilizar de otros planes y/o estudios? (Ej. PLADECO, estudios de PRC anteriores, estudios de amenazas realizadas por otros Organismos Públicos como MOP, SHOA; Informe Ambiental del PRC o PRI vigente.)
- h) ¿Existen definiciones de nivel intercomunal que debo considerar? Es decir, ¿existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano vigente o en modificación que incluya el territorio comunal?
- ¿Cuál es el área a planificar? ¿Cuántos y a cuáles centros poblados corresponde?

#### SOBRE LOS RECURSOS:

- a) ¿Con qué recursos cuento? (financieros, humanos, tiempos, softwares)
- b) ¿Cómo se conformará el equipo municipal para este proceso? ¿Con qué Departamentos se cuenta en forma activa?
- c) ¿Se requiere reforzar al equipo municipal en algún aspecto para poder facilitar la labor como contraparte técnica en la licitación?
- d) ¿Cuáles son las expectativas del Alcalde o Alcaldesa al respecto?
- e) ¿Cuáles son las expectativas del Concejo Municipal?

Estas consideraciones se desarrollan en los puntos siguientes.

#### **SOBRE LAS ETAPAS Y PRODUCTOS**

##### **a) ¿Qué etapas requiero licitar?**

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

- La **Etapa de Preparación** le corresponde al equipo municipal puesto que en ella se definen el objeto y alcance, las consideraciones metodológicas y el procedimiento, lo que se reflejará en el Plan de Trabajo. Asimismo, considera la revisión del Mapa de Actores vinculados al proceso de Participación que se iniciará, especialmente considerando los antecedentes para determinar si se requiere o no un proceso de Consulta Indígena.
- La **Etapa de Elaboración** considera, en términos generales, el desarrollo del Plan Regulador Comunal o su modificación hasta antes de iniciar la consulta del Anteproyecto, conformando un Expediente con todos los requisitos legales, técnicos y administrativos que ello requiere. Cabe señalar que dentro de este proceso se encuentra la "Imagen Objetivo", proceso intermedio con consulta pública que permite definir los términos para la elaboración del Anteproyecto, y el desarrollo del Anteproyecto.
- Finalmente, la **Etapa de Aprobación** se refiere a la tramitación del Anteproyecto según el procedimiento establecido en el artículo 43 de la LGUC y 2.1.11. de la OGUC, el que considera una consulta pública y los controles de legalidad respectivos que requiere el acto administrativo que lo promulga.

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

- El **Procedimiento Técnico Normativo** corresponde a aquel mediante el cual se generan los antecedentes que justifican el proceso de planificación, los fundamentos del Plan, las propuestas de estructuración y alternativas a partir de las cuales se construye la imagen objetivo y los contenidos del diseño del IPT, junto a las actividades que demandan su aprobación. Consulta una serie de fases que se sincronizan con las etapas del proceso de planificación (Diagnóstico y Tendencias, Formulación y Consulta de Imagen Objetivo, Formulación y Consulta de Anteproyecto, Proyecto del Plan y aprobación final).
- El **Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** contempla la incorporación de las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable y el cambio climático en todo el proceso de elaboración o modificación del IPT, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, de manera que ellas sean integradas en la dictación del respectivo Plan y sus modificaciones sustanciales<sup>3</sup>. Se compone de una secuencia de etapas que se inician con la Etapa de Contexto y Enfoque, una Etapa de Diagnóstico Ambiental Estratégico, una Etapa de Evaluación y Directrices y una Etapa de Seguimiento.
- El **Procedimiento de Participación** es aquél a través del cual se promueve el diálogo y trabajo colectivo de los diversos actores que habitan o usan el territorio, a fin de relevar los intereses concurrentes y procurar establecer visiones colectivas sobre el desarrollo futuro, definiendo los caminos posibles para el logro de esas visiones a través de las medidas propias de la planificación territorial. Las etapas del procedimiento de participación consideran la elaboración de una Estrategia de Participación que se elabora en la Etapa de Preparación del Plan, las instancias de Participación durante el Diagnóstico y Tendencias, la elaboración y consulta pública de la Imagen Objetivo, la Participación durante la elaboración del Anteproyecto y la consulta pública de este último. Este Procedimiento considera tanto los procesos directos de participación ciudadana, así como aquellas actividades vinculadas al proceso de EAE y el de Consulta Indígena -cuando corresponda-, conforme al Convenio 169 de la OIT y el DS N°66 de 2013 del Ministerio de Desarrollo Social y lo dispuesto en la Circular DDU 492.

---

<sup>3</sup> La definición de las modificaciones sustanciales se encuentra en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el DO con fecha 04.11.2015.

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



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

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

Se requiere una visión acorde a la realidad respecto a los tiempos de los procesos de planificación urbana, que son complejos por la cantidad de estudios y de pasos que debe cumplir. Según datos que maneja la División de Desarrollo Urbano, los tiempos promedio que toma la elaboración de un PRC oscilan entre 3,4 y 6,4 años (las 3 Etapas), dependiendo el tipo de tramitación que estos tengan, al tamaño y complejidad del territorio a regular. Existen casos de éxito en que estos fueron desarrollados en 2,5 años<sup>4</sup>, experiencias en las cuales se observó una acción muy coordinada entre los equipos técnicos municipales y la autoridad (Alcalde/Concejo Municipal), así como con la Seremi Minvu.<sup>5</sup>

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

El artículo 2.1.10. de la OGUC se refiere a los contenidos de la Memoria Explicativa (ver capítulo 5.8.2.4. del presente documento para más detalle). Los Estudios técnicos, que se requiere desarrollar según sea el caso son los siguientes:

<sup>4</sup> PRC Calle Larga y PRC San Joaquín. Este plazo consideró el proceso de aprobación y publicación, pero no consideró el proceso de toma de razón debido a que se publicaban por Decreto Alcaldicio al estar contenidos en un área territorial regulada por un plan regulador intercomunal o metropolitano y por lo tanto no requerían de ese trámite.

<sup>5</sup> Cabe señalar que la mayor parte de los procesos revisados no contemplaron la fase de Imagen Objetivo, puesto que fueron previos a la modificación a la LGUC que la incorporó.

- Estudio de Movilidad Urbana
- Estudio de Infraestructura Energética
- Estudio del Equipamiento Comunal
- Estudio de Riesgo<sup>6</sup>
- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural
- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Existen casos de municipios que solamente externalizan la contratación de ciertos estudios técnicos de mayor complejidad, especialización y costo, tales como los Estudios de Movilidad Urbana, la asesoría en Evaluación Ambiental Estratégica o el Estudio de Riesgo. En el caso de externalizar solamente algunos estudios, lo más relevante es la coordinación y programación de la licitación, de manera que se articule con el procedimiento y la toma de decisiones que debe realizar el municipio, aportando con antecedentes técnicos oportunos que fundamenten las decisiones de planificación. De hecho, en algunos casos se han desarrollado con anterioridad el Plano Base y/o los mapas de amenaza, lo que permite adelantar antecedentes y reducir plazos en la elaboración.

En este sentido, se debe revisar lo dispuesto en el artículo 2.1.10. de la OGUC, lo instruido mediante las distintas Circulares de la División de Desarrollo Urbano, especialmente lo indicado en la Circular DDU 481 (Ord. N°233 de fecha 13.06.2023).

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

La revisión de los IPT vigentes en la comuna debe ser el punto de partida para el análisis, previo al diseño de la licitación, especialmente considerando lo dispuesto en el artículo 2.1.4. bis de la OGUC que establece que las municipalidades deberán actualizar periódicamente los IPT, según su ámbito de competencia, en un plazo no mayor a diez años.

Como ya se mencionó en el punto III, es necesario tener presentes los cuatro criterios que dispone la OGUC para la revisión y análisis que indique si se requiere actualizar o no un IPT.

Revisado lo anterior, y efectuado el procedimiento dispuesto en el artículo 2.1.4. bis, el equipo municipal contará con la claridad respecto a qué normas urbanísticas son necesarias de revisar, junto con las problemáticas urbanas que se encuentren identificadas.

Lo anterior podría llevar a un proceso de modificación parcial y no integral del PRC, por lo que este análisis constituye un antecedente que orientará en forma estratégica lo que sea estrictamente necesario de realizar.

---

<sup>6</sup> El Estudio de Riesgo debe basarse en un mapa de amenaza que deben realizar los OTMA (organismos técnicos para el monitoreo de las amenazas), según la ley N°21.364 de 2021, y considerar la exposición y vulnerabilidad, conforme a los estándares y exigencias metodológicas que realice la División de Desarrollo Urbano del MINVU mediante Circulares. Si dichos organismos no los han hecho, los debe hacer el PRC. La Circular DDU 510 de fecha 20.11.2024 aborda esta materia.

**e) ¿Existe coherencia entre el Plan de Desarrollo Comunal y el PRC vigente?  
¿Es coherente con otros planes de nivel comunal y/o regional?**

La revisión del PRC en función del Plan de Desarrollo Comunal es un análisis que permitirá identificar el grado de coherencia entre ambos instrumentos. En este caso, cabe evaluar si el PRC refleja los objetivos estratégicos comunales, si recoge las potencialidades y genera las condiciones normativas para un mayor y mejor desarrollo comunal acorde con dichos objetivos. De no existir esta coherencia, se recomienda evaluar en qué aspectos habría que reforzar o reevaluar la normativa urbana vigente.

¿Es coherente el PRC vigente con el Plan Comunal de Gestión del Riesgo de Desastre, el Plan Comunal de Reducción del Riesgo de Desastre y los planes de escala regional?

¿Es coherente el PRC vigente con el Plan de Acción Comunal de Cambio Climático y el plan de escala regional?

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

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

En caso de contar con un plano base de mayor antigüedad, puede considerarse su actualización, lo que reduce el costo de este.

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

En algunos casos, y dependiendo de las características del territorio a regular, se puede realizar una cartografía de menor detalle (escala 1:20.000 o 25.000), que permita revisar el entorno a la localidad que se normará, lo que será básico para el análisis de las amenazas ubicadas en el área rural y entorno que, en general, inciden sobre los territorios urbanos, y que son determinantes en el Estudio de Riesgo que debe realizarse obligatoriamente como estudio técnico cuando hay amenazas en el área.

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

Se sugiere que el plano base o cartografía actualizada se base en un levantamiento aerofotogramétrico con restitución usando una proyección en Datum WGS84 para tener una base catastral detallada, de todos los elementos urbanos (viviendas, vías, infraestructura, red eléctrica, sanitaria y otros, áreas verdes, etc..) y su crecimiento y desarrollo respectivo. Dichos productos debiesen ser trabajados con una estructura digital en formato SIG y entregados o presentados con planos en formato .shp o dwg. Esta información es valiosa para el desarrollo de los distintos estudios territoriales (SECPLAN o DIDECO) y catastrales de la DOM. Es muy importante considerar un datum actualizado para poder acoplar otra información cartográfica asociada proveniente de los servicios públicos (BBNN o MMA) que ya trabajan con estos formatos. Hoy se debe considerar que existen SIGs de Open Source como el Qgis para el cual los municipios no tienen que pagar licencias de alto costo, y por lo tanto es factible su implementación incluso de manera gratuita. Estas restituciones pueden llegar a levantar información a escala 1:5.000 o 1:10.000 con una precisión en cms.

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

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

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

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

Respecto a los Estudios de Amenaza, estos constituyen un insumo para la planificación territorial, y cuando se encuentran validados por el organismo competente, deben ser considerados para la elaboración de los Estudios de Riesgo.

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

**h) ¿Existen definiciones de nivel intercomunal que debo considerar? Es decir, ¿existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano vigente o en modificación que incluya el territorio comunal?**

La existencia de un IPT de nivel intercomunal vigente en el territorio comunal, o próximo a su entrada en vigencia o modificación, constituye un antecedente clave para la programación y alcance de las tareas de planificación urbana. Cada IPT tiene su ámbito de competencia propio<sup>7</sup>, sin embargo, estos pueden establecer, sólo para territorios no planificados, **disposiciones transitorias con carácter supletorio** sobre las materias propias del otro nivel, las que no son imperativas para el nuevo IPT. En este sentido, es necesario evaluar si se estima pertinente incorporar este tipo de disposiciones, para que el análisis y desarrollo del estudio las considere previamente con sus antecedentes técnicos que fundamenten dicha decisión, especialmente considerando que cada una requiere una escala de análisis y profundidad distinta.

Por otra parte, es relevante considerar la existencia de límites urbanos vigentes en la comuna, y si incluye área de extensión urbana cuando existe un plan regulador intercomunal o metropolitano, dado que estos límites no pueden ser modificados desde la planificación urbana comunal. De la misma manera, debe contemplarse la vialidad expresa y troncal definida -con sus anchos y trazados-, así como las demás disposiciones propias del nivel intercomunal, pudiendo precisarlas<sup>8</sup>.

En definitiva, las coordinaciones con la Seremi Minvu y el Gobierno Regional respectivo serán un insumo relevante para poder dimensionar el alcance del estudio a licitar.

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

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

Se debe tener presente que, a mayor número de localidades, el costo será mayor.

## **SOBRE LOS RECURSOS**

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

Este es un aspecto de relevancia para la programación y diseño de la licitación. En términos de **recursos humanos**, es fundamental evaluar el número de profesionales con que cuenta la municipalidad, su nivel de especialización y su experiencia previa en procesos de planificación urbana, así como en el manejo de los softwares requeridos para productos de cartografía. Asimismo, será

---

<sup>7</sup> Según inciso segundo, artículo 28 de la LGUC y art. 2.1.3. de la OGUC.

<sup>8</sup> Según inciso segundo del artículo 2.1.10. de la OGUC.

relevante considerar las distintas especialidades para el desarrollo y revisión de los avances de la licitación como, por ejemplo, la experiencia y/o conocimiento en términos normativos, manejo de procesos de evaluación ambiental estratégica, o bien manejo de SIG y cartografía. De no contar con estas especialidades, la División de Desarrollo Urbano cuenta con Guías Metodológicas que pueden contribuir a orientar a los equipos municipales en los alcances y contenidos de los planes, las que se explicitarán más adelante en este documento.

Por otra parte, los equipos de Desarrollo Urbano e Infraestructura de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (Seremi Minvu) deberán apoyar y orientar a los equipos municipales, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.12. de la OGUC.

Respecto al dimensionamiento de los **recursos para financiar el proceso** de planificación urbana, se pueden revisar otras licitaciones en la plataforma Mercado Público, consultar con las Seremi Minvu respecto a otros casos en la región y consultar con Asesores Urbanistas de otras comunas. Esto permitirá ir recogiendo experiencias y dimensionando los montos requeridos.

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

- elaboración de cartografía nueva.
- Número de centros poblados a planificar, sus tamaños, extensión y complejidad territorial.
- contratación de estudios técnicos (Ej. movilidad, amenazas y riesgo): existen algunas especialidades que además aumentan en mayor medida este tipo de estudios, cuando son pertinentes, tales como modelaciones de tsunami, modelaciones hidráulicas de flujos e inundaciones, debiendo complementarse con batimetría.<sup>9</sup>
- número de reuniones presenciales que se requiere realizar, junto con la distancia o ubicación en el territorio nacional y la forma de llegar a ese territorio.
- plazos considerados (a mayor plazo, mayor el costo financiero del estudio por la mantención de boletas de garantía, horas por profesional y dilatación de pagos).
- necesidad de desarrollo de consulta indígena, cuando corresponda.
- número de instancias y/o acciones<sup>10</sup> de participación ciudadana en distintas localidades y en distintos momentos del estudio.
- dificultades que presente el territorio en sí debido a contextos sociales o históricos (áreas de conflicto urbano, áreas con presencia indígena, áreas que han sufrido catástrofes naturales o de origen antrópico).
- en general, la falta de certeza sobre los alcances de la consultoría o estudios y/o levantamientos que no tienen relación con los alcances y ámbito de aplicación del PRC, entre otros.

Cuando el costo del estudio no ha sido adecuadamente dimensionado, es probable que la licitación resulte desierta, lo que se traducirá en nuevas

---

<sup>9</sup> Cuando los estudios de amenaza se encuentran aprobados oficialmente por los organismos competentes, estos deben ser considerados en los Estudios de Riesgo del IPT.

<sup>10</sup> Acciones tales como coordinaciones con actores municipales y externos, generación de insumos de difusión, comunicación, convocatoria, procesamiento y devolución.



gestiones que deberá realizar el equipo municipal y más tiempo para poder lograr adjudicar para iniciar el estudio. Asimismo, una programación inadecuada puede generar la necesidad de extender los plazos, con los efectos que ello significa para el municipio y el consultor. Por lo tanto, es relevante ponderar adecuadamente los alcances de lo que se está solicitando y las etapas y formas de pago.

Es importante revisar con qué infraestructura, y en particular softwares, cuenta el municipio. En general, se requiere algún sistema de información geográfico y/o visualizador CAD, para poder revisar la cartografía. Asimismo, se requiere un equipo computacional -y un profesional que conozca sobre este manejo- con tarjeta de memoria de adecuada capacidad, para poder realizar las lecturas y revisión de la información que entregue el Consultor.

**b) ¿Cómo se conformará el equipo municipal para este proceso? ¿Con qué Departamentos se cuenta en forma activa?**

Conforme al artículo 3º de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades<sup>11</sup>, corresponderá a las municipalidades la función de "*La planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes*".

Luego, el artículo 21 de la misma ley dispone que al Asesor Urbanista -adscrito a la Secretaría Comunal de Planificación- le corresponden las funciones de "*b) estudiar y elaborar el plan regulador comunal, y mantenerlo actualizado, promoviendo las modificaciones que sean necesarias...*". Por lo tanto, es necesario evaluar la existencia y conformación del equipo de Asesoría Urbana o Asesor Urbanista, en caso de corresponder o contar con ello, o bien, confirmar quién liderará este proceso a nivel técnico para su coordinación.

Asimismo, es necesaria la coordinación con otras unidades o departamentos, tales como la Dirección de Obras Municipales, Desarrollo Comunitario, Tránsito y Transporte Público, Medio Ambiente, así como con la Alcaldía.

Es relevante indicar que la consultoría es un apoyo técnico para el municipio, pero el proceso **debe ser liderado y conducido por el equipo municipal**.

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

Este punto se vincula a lo señalado en las letras b) y c) del presente documento, es decir, dependerá de las especialidades y tiempos disponibles de los profesionales en el equipo municipal.

Igualmente, podría considerarse la entrega del material disponible y su difusión a los profesionales clave del municipio mediante talleres, de manera de incorporar y/o reforzar conocimientos y habilidades en forma previa al inicio del

---

<sup>11</sup> DFL N°1 del Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. Publicado en el Diario Oficial con fecha 26.07.2006.

proceso de planificación urbana, por ejemplo, en los alcances de las Circulares de la DDU que contienen los Manuales y Guías Metodológicas.

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

Dada la intensidad y complejidad de las tareas, es recomendable que exista un profesional dedicado exclusivamente al tema en el municipio, quien pueda apoyar al Asesor Urbanista y/o SECPLA.

**d) ¿Cuáles son las expectativas del Alcalde o Alcaldesa al respecto?**

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

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

Es la máxima autoridad comunal, Alcalde o Alcaldesa, quien lidera el proceso de elaboración o modificación del instrumento, por lo tanto, debe ser una figura presente y activa durante todo el procedimiento.

**e) ¿Cuáles son las expectativas del Concejo Municipal?**

Al igual que en el caso anterior, es necesario explicar los alcances de este tipo de procedimiento y recoger -y resolver o aclarar- las dudas que Concejales y Concejales puedan tener al respecto. A diferencia de la autoridad comunal, el rol del Concejo es clave para poder difundir adecuadamente el proceso, verificar que las instancias se estén cumpliendo conforme a lo programado, junto con participar activamente en las decisiones que se toman, especialmente en las etapas de Imagen Objetivo y Anteproyecto, según lo dispuesto en el artículo 28 octies y 43 de la LGUC, así como en los artículos 2.1.5. y 2.1.11. de la OGUC.

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

## V. ESTRUCTURA DE LAS BASES TÉCNICAS PRC

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

**Tabla 1 Estructura de Bases Técnicas**

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

A continuación, se realizan recomendaciones específicas para cada capítulo y subcapítulo, considerando alcances y algunas precisiones.

### 5.1 Introducción

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

El procedimiento regular considera la fase de Imagen Objetivo y Evaluación Ambiental Estratégica; esta última cuando se dé cualquiera de las siguientes situaciones, que corresponden a "modificaciones sustanciales"<sup>12</sup>, según lo dispuesto por el Ministerio del Medio Ambiente:

<sup>12</sup> Ministerio de Medio Ambiente. Artículo 29 del DS N°32 de 2015.

- i. Se **amplíe el área urbana**, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial.
- ii. Se **disminuya alguna de las áreas verdes del plan**, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan la calidad de bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo área verde.
- iii. Se establezcan **nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras**, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vía colectora.
- iv. Se **incorporen**, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los **usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas**, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- v. Se **incorpore el uso residencial** a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan.
- vi. Se **incremente la altura o la densidad por sobre un 20%** de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican
- vii. Se **incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30%** de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.

## 5.2 Identificación del problema

La identificación del problema refiere a explicar claramente cuál es la necesidad de desarrollar el proceso de planificación urbana. Para esto, se recomienda realizar un examen del instrumento vigente, en caso de existir, identificando por qué la normativa vigente de dicho instrumento no cumple a cabalidad con la problemática urbana que se identifica. Para ello, se debe tener en cuenta el Informe Fundado desarrollado por la municipalidad para dar cumplimiento al artículo 2.1.4. bis de la OGUC, cuando corresponda, así como todos los elementos que se hayan desarrollado en la Etapa de Preparación.

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

- Sectores rurales que se estima pertinente reconocer o incorporar como urbanos
- Normas urbanísticas que requieran un mayor nivel de detalle que las vigentes y que en su oportunidad no fueron incorporadas
- Excepciones a las normas urbanísticas, conforme a disposiciones que establezca la OGUC (ver Circular DDU 440)
- Adecuación del IPT a los requisitos y condiciones derivados de la Ley de Integración (N°21.450 de 2022)
- Densidades que no se encuentran acorde con el desarrollo actual o proyectado

- Áreas en que existen amenazas de origen natural o antrópico y que no han sido identificadas como áreas de riesgo para la población
- Ausencia de vías de evacuación y/o zonas de seguridad frente a amenaza natural
- Necesidad de mejorar la conectividad
- Áreas con deterioro u obsolescencia funcional en que se requiera cambiar los usos de suelo permitidos y/o prohibidos
- Adecuación de la norma a nuevas áreas de protección por valor natural (humedales urbanos).
- Existencia de áreas destinadas a actividades productivas y/o infraestructura que no se encuentran suficientemente reguladas o nuevos sectores productivos que se quieran incorporar
- Generación de incentivos normativos para incorporar viviendas de interés público y/o según lo dispuesto en el artículo 184 de la LGUC.

### **5.3 *Objetivos y alcances***

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

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

### **5.4 *Ámbito territorial de aplicación***

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

También, según sea el caso, se deberá señalar si las áreas urbanas que se incorporan forman parte de las zonas de extensión urbana de un IPT de nivel intercomunal (plan regulador intercomunal o plan regulador metropolitano), en cuyo caso se recomienda incluir las normas supletorias que actualmente rigen en estas zonas.

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

## 5.5 Marco legal y normativo

Este capítulo debe ser realizado con información actualizada y tendrá que incluir el marco legal aplicable a los procesos de elaboración y modificación de los instrumentos de planificación territorial, esto es principalmente: la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General; el D.S. 32/2015 que reglamenta la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, y las instrucciones impartidas mediante circulares de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

También se deben incluir las guías y manuales técnicos dispuestos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus circulares, en especial el Manual para la Confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial, contenido en la circular **DDU 440**, y el Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial, contenido en la circular **DDU 430**.

Para el buen desarrollo de esta sección, se deberá requerir el apoyo técnico<sup>13</sup> previo de la SEREMI MINVU, según lo señalado el Art. 2.1.12. de la OGUC.

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

### **Leyes:**

- DFL N°458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Ley N°19.300 de 1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente
- Ley N°21.078 de 2018, Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano.
- Ley N°21.202 de 2020, Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.
- Ley N°21.450 de 2022, Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional
- Ley N°21.455, Ley Marco de Cambio Climático.
- Ley N°21.364, Establece Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, sustituye la Oficina Nacional de Emergencia por el Servicio Nacional de Prevención y respuesta ante Desastres, y adecúa normas que indica.

### **Reglamentos y otros:**

- Decreto N°78 de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
- DS N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- DS N°57 de 2018, Modifica OGUC para adecuar normas a Ley N°21.078 y N°21.074.
- DS N°32 de 2015, Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica
- Decreto N°236 de 2008, Convenio N°169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes de la Organización Internacional del Trabajo

---

<sup>13</sup> Ver el capítulo 6.2 de este documento, Obligaciones del órgano responsable en el proceso de planificación.

- DS N°66 de 2013, Regula el Procedimiento de Consulta Indígena.
- DS N°15 de 2020, que establece reglamento de la ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.
- Guía de orientación para el uso de la EAE en Chile, 2015.
- Guía de EAE para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial, 2023.

### **Circulares División de Desarrollo Urbano MINVU:**

- Circular DDU 430 (Ord. N°180 del 14.04.2020), Incorporación y aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en procesos de formulación y modificaciones de IPT.
- Circular DDU 440, (Ord. N°325 del 07.08.2020), Manual para confección de Ordenanzas Locales de PRC.
- Circular DDU 481, (Ord. N°233 del 13.06.2023), Informa cambios en OGUC por DS N°57.
- Circular DDU 492, (Ord. N°78 del 14.02.2024), Instruye sobre informe de procedencia de Consulta Indígena.
- Circular DDU 493, (Ord. N°99 del 29.02.2024), Instruye respecto a procedimientos de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo y Anteproyecto en IPT.
- Circular DDU 510, (Ord. N°0589 del 20.11.2024), Instruye respecto a la elaboración de los Estudios de Riesgo para los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos, mediante la "Guía Metodológica para la elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores del Nivel Comunal e Intercomunal.
- Circular DDU 400, (Ord. N°7 del 12.02.2018), Áreas de Protección de recursos de valor patrimonial cultural en PRC.
- Circular DDU, Guía Metodológica para la elaboración de Estudios de Movilidad Urbana y Equipamiento, para IPT.
- Circular DDU 227, (Ord. N°935 del 01.12.2009), Ámbito de acción de Planes Reguladores Comunes.
- Circular DDU 218, (Ord. N°295 del 29.04.2009), Artículo 2.1.29. (Infraestructura)

### **5.6 Bibliografía y antecedentes disponibles para el Consultor**

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

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

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

- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) vigente, incluido su Diagnóstico.
- Plan comunal de gestión / reducción del riesgo de desastre.
- Plan de acción comunal de cambio climático.
- Antecedentes detallados sobre el Censo de Población y Vivienda, con los cuales cuente el municipio.
- Instrumentos de planificación territorial vigentes en el territorio (instrumentos de origen y sus modificaciones posteriores)
- Instrumentos de planificación territorial en estudio, que no hubieran terminado su aprobación, pero cuyos antecedentes pueden ser de utilidad a la Consultoría.
- Plano Base que maneje la Dirección de Obras Municipales, así como cartografía y planos de loteos y subdivisiones con los que cuente la Dirección de Obras Municipales.
- Bienes nacionales de uso público existentes, así como las afectaciones a utilidad pública que estuvieran vigentes en la comuna, tanto aquellos destinados a vialidad como áreas verdes.
- Base de datos con listado de organizaciones sociales y territoriales constituidas en la comuna
- Antecedentes sobre comunidades, asociaciones y tierras indígenas, y sitios o espacios de significación cultural, tradicional o espiritual.
- Otros que el equipo municipal estime pertinentes.

### **5.7 Cartografía y Plano Base**

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

Por el contrario, si se decide que la cartografía y el Plano Base serán incluidos como parte de la consultoría que desarrolle el Plan, será necesario aumentar en el esquema sugerido los plazos de la Fase de Análisis y Diagnóstico, en al menos 60 días corridos. Considerando lo anterior, en este subcapítulo el municipio deberá indicar las superficies (en hectáreas) de las áreas en que será necesario realizar el levantamiento aerofotogramétrico y la restitución (y/o levantamiento en base a imágenes satelitales, cuando corresponda), separadas por localidad, e incluir las características técnicas que permitan el desarrollo de los planos indicados en el numeral 4. del artículo 2.1.10. de la OGUC, siendo recomendable considerar que la restitución sea a escala 1:1.000.

Se debe considerar que su extensión debe abarcar la totalidad del área de planificación más un área de al menos 200 metros de ancho en sus bordes, lo que deberá ser mencionado. Si el área de planificación está conformada por localidades dispersas en el territorio, se debe considerar esta misma recomendación para cada una de ellas. Además, se sugiere cargar los archivos de los polígonos en formato KML o SHP como



anexos al portal de la licitación, con la finalidad de que esté disponible para que los oferentes puedan revisarlos y estimar sus costos durante el proceso de licitación.

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

## **5.8 Marco Metodológico**

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

### **5.8.1 Requisitos Metodológicos**

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

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

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

### **Etapa de Ajuste metodológico**

- Consolidación de antecedentes y cartografía

### **Etapa de Elaboración**

I

- Fase Diagnóstico y Tendencias: se divide en las Sub-fases de Análisis y Diagnóstico, y Tendencias.
- Fase Formulación de la Imagen Objetivo: se divide en las Sub-fases Formulación de Alternativas Preliminares, y Ajuste Alternativas.
- Fase Consulta de la Imagen Objetivo: considera la realización de la Consulta Pública de acuerdo con lo contenido en el Art. 2.1.5. de la OGUC.
- Fase Formulación del Anteproyecto: se divide en las Sub-fases Anteproyecto preliminar y Ajuste Anteproyecto.

### **Etapa de Aprobación**

- Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del Anteproyecto: se divide en las Sub-fases Ingreso del Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto e Informe Ambiental, de acuerdo con lo contenido en el artículo 24 del D.S. 32/2015 y artículo 2.1.11. de la OGUC.
- Fase Expediente del proyecto y aprobación / promulgación, según sea el caso: considera el Ingreso del Expediente y subsanación de observaciones.

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

### **5.8.2 Definición de las Fases, Tareas y Productos**

En este capítulo el municipio incluirá las diferentes fases consideradas para la elaboración del estudio. En términos generales, los plazos totales referenciales para el desarrollo de una elaboración o modificación integral de Plan Regulador Comunal es de 1.000 a 1.100 días corridos aproximadamente, es decir, **34 meses o 2,8 años**. Esto considera desde la Etapa de Elaboración a la de Aprobación, incluida su publicación (no considera Etapa de Preparación, ya que este rol le corresponde al municipio). La diferencia en los plazos dependerá, principalmente, del tipo de promulgación que tenga el instrumento, debiendo contar con toma de razón de Contraloría cuando este se realice mediante resolución del Gobierno Regional por no existir un PRI o PRM, plazo que es necesario contemplar en la etapa de aprobación.

Se sugiere indicar en este punto que, durante el desarrollo del estudio, en caso de que se utilice menos tiempo en la entrega de los productos de alguna fase o sub-fase, los días restantes puedan quedar como saldo positivo para el consultor, para que pueda ser utilizado en la entrega de otra fase, siempre y cuando se mantenga la calidad de los productos y ejecución plena de las tareas.

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

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

Igualmente, es necesario tomar en consideración lo dispuesto en la Circular **DDU 492**, referida a los procedimientos de consulta indígena, la que considera los momentos en que es necesario realizar la consulta de procedencia de este procedimiento al Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

El esquema propuesto en este itemizado guía es el siguiente:

**Tabla 2 Esquema propuesto para fases y sub-fases**

Etapa	Etapa Ajuste metodológico	Etapa de Elaboración				Etapa de Aprobación	
Fase	Ajuste metodológico	Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta de la Imagen Objetivo	Formulación del anteproyecto	Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del anteproyecto	Expediente del proyecto y aprobación / promulgación y publicación
Sub-fase		Diagnóstico	Formulación de Alternativas Preliminares	Consulta Pública de la Imagen Objetivo	Anteproyecto preliminar	Ingreso del Informe Ambiental	Ingreso del Expediente y subsanación de observaciones
	Tendencias	Ajuste alternativas	Ajuste Anteproyecto		Consulta Pública del Anteproyecto		

Fuente: Elaboración propia.

### **5.8.2.1 Fase Ajuste Metodológico**

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

Se entregará al Consultor los documentos y estudios con los que cuente la municipalidad (estudios previos, PLADECO, otros planes estratégicos, etc.), y se revisará qué antecedentes deben solicitarse para las siguientes etapas.

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

En esta Fase se realizará el cronograma o carta Gantt definido, incluyendo fechas específicas, las que deben ser acordadas en conjunto, considerando feriados,

festividades locales, plazos que se establecen en la licitación, fechas para las instancias de participación, entre otros aspectos que haya señalado también el Consultor en su propuesta.

Si bien es una Fase breve, permite generar la planificación estratégica del proceso completo.

Los objetivos de la Etapa son los siguientes:

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

La programación sería la siguiente:

FASE DE AJUSTE METODOLÓGICO	Días corridos	Responsables	1	2
Ajuste metodológico	15	Consultor		
Consolidación de antecedentes y cartografía	15	Consultor		
Antecedentes Evaluación Ambiental Estratégica	15	Consultor		
Preparación proceso de Participación y Mapa de Actores	15	CT y Consultor		
Revisión 1 CT	10	CT		
Respuesta 1 Consultor	10	Consultor		
Aprobación CT	5	CT		

### 5.8.2.2 Fase Diagnóstico y Tendencias<sup>14</sup>

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

En esta última, se identificarán las limitantes, los valores, problemas, y conflictos, que permitirán abordar el Diagnóstico Integrado, que culminará en una propuesta de temas clave o factores críticos de decisión con sus respectivos indicadores. Será necesario incorporar a la Seremi de Medio Ambiente MMA en todo lo relacionado con los objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y prioridades de ambiente y

<sup>14</sup> Ver punto 5.2 Etapa de Elaboración: Fase Diagnóstico y Tendencias del Manual contenido en la circular DDU 430.

sustentabilidad que permiten identificar los Factores Críticos de Decisión, solicitando su colaboración técnica<sup>15</sup> en el marco de la EAE.

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

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

### **Sub- fase Diagnóstico**

- - Análisis Sistémico, con proyecciones y tendencias
- - Ingreso de Acto de Inicio

El análisis sistémico<sup>16</sup> está compuesto por<sup>17</sup>:

- Sistema Socioeconómico
- Economía Urbana
- Sistema Físico Natural
- Sistema Urbano Construido
- Movilidad Urbana Sostenible
- Infraestructura Sanitaria
- Infraestructura Energética<sup>18</sup>
- Análisis de Riesgo

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

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

El catastro urbano tiene como finalidad la caracterización de las edificaciones, los predios y/o las manzanas para efectos de planificación urbana y no constituye un catastro detallado para otros fines de la gestión municipal. En consecuencia, se debe evitar solicitar la elaboración de catastros o levantamiento de información que no son funcionales al análisis sistémico del diagnóstico y que sólo desvían esfuerzos y recursos en materias ajenas al ámbito de competencia de un plan regulador comunal, tales como catastro de árboles, sistemas de regadío, señales de tránsito, estado de pavimentos, capacidad de las acequias y canales, estudios de títulos de propiedad y otros.

---

<sup>15</sup> Según lo dispuesto en el Artículo 6º letra a) del D.S. 32/2015 que indica: a) Orientar y colaborar técnicamente en el proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, a solicitud del órgano responsable, especialmente en cuatro aspectos: En la identificación y justificación de los factores críticos de la decisión; en la definición del diagnóstico ambiental estratégico; en la identificación y evaluación de las opciones de desarrollo y en la definición del seguimiento de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial.

<sup>16</sup> Ver punto 5.2.1 ¿Cómo se focaliza en lo estratégico? del Manual contenido en la circular DDU 430.

<sup>17</sup> Ver Anexo 2 Secuencia Proceso Instrumentos Planificación Territorial del Manual contenido en la circular DDU 430.

<sup>18</sup> Esto se incorpora a través de la ley N°21.078 y se reglamenta en la OGUC mediante el DS N°57, metodología y alcances indicados en la Circular DDU 481.

Por lo tanto, los aspectos que debieran catastrarse a nivel predial y/o de manzana son, al menos, los siguientes:

- Usos de suelo, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.24. de la OGUC.
- Superficies prediales
- Sistemas de agrupamiento de las edificaciones
- Coeficientes de ocupación de suelo y pisos superiores
- Coeficientes de constructibilidad
- Alturas de edificación
- Antejardines
- Edificaciones y espacios con valor histórico / patrimoniales
- Elementos con valor natural y paisajístico, sujetos o no a protección oficial

En este contexto, la recomendación es que cada sistema, en concordancia con la necesidad de planificación, considere indicadores que permitan conocer el estado de situación de sus principales componentes, utilizando los ya dispuestos en el SIEDU<sup>19</sup> o en otras fuentes. Lo anterior, logrará un diagnóstico menos extenso y abocado a los elementos que pueden ser abordados por los IPT, que tendrán finalmente su expresión en los componentes de su cuerpo normativo.

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

Es importante mencionar también que en esta fase se contempla la elaboración de Fichas de Valoración de las edificaciones y/o espacios con valor patrimonial / cultura, conforme a lo instruido mediante Circular DDU 400.

### **Sub- fase Tendencias**

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

Todo lo anterior se refleja en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados en días corridos, y considera dos pagos asociados, uno para cada Sub-fase.

---

<sup>19</sup> INE. Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano.

ANTECEDENTES PARA LA REVISIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ETAPA DE ELABORACIÓN			MES						
Fase Diagnóstico y Tendencias	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6	
<b>Sub-fase Diagnóstico</b>									
<b>Proceso Técnico Normativo</b>									
Análisis Sistémico con proyecciones y tendencias	80	Consultor							
<b>Proceso EAE</b>									
Acto de inicio y extracto	30	Consultor							
Publicaciones, envío a MMA y Participación inicial OAE									
Revisión 1 CT	15	CT							
Respuesta 1 Consultor	15	Consultor							
Revisión 2 y Aprobación CT	5	CT							
<b>Sub-fase Tendencias</b>									
<b>Proceso Técnico Normativo</b>									
Diagnóstico integrado	20	Consultor							
<b>Proceso EAE</b>									
Diagnóstico Ambiental Estratégico (Prioridades Ambientales y de Sustentabilidad, Factores Críticos de Decisión)	30	Consultor							
Sistematización de las observaciones recibidas durante la difusión de inicio de procedimiento	10	Consultor							
<b>Proceso Participación</b>									
Presentación previa al Concejo Municipal	40	Consultor							
Preparación y convocatoria del proceso de Participación									
Coordinación y Diálogo con Órganos de Administración del Estado									
Participación con Otros Actores Clave									
Participación en el marco del Convenio 169 (Pueblos originarios)									
Sistematización Participación									
Revisión 2 CT	10	CT							
Respuesta 2 Consultor	10	Consultor							
Aprobación CT	5	CT							

	<b>Fase Diagnóstico y Tendencias</b>
Total (en días corridos)	<b>200</b>

CT: Contraparte técnica.

**Productos:**

- Informe entrega de etapa
- Documento "Diagnóstico Integrado y Tendencias"
- Anexos:
  - Plano Base
  - Base de datos con catastro urbano
  - Planos Diagnóstico
  - Avances Proceso de EAE
  - Avances Proceso de Participación

Los productos anteriores deben considerar 1 ejemplar original en papel y copias en digital (entregada en un dispositivo pendrive idealmente y en una carpeta compartida). Se sugiere no solicitar copias adicionales en papel.

**Pagos:**

- 1) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor en la Sub-fase Diagnóstico.
- 2) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor en la Sub-fase Tendencias.

**Fuentes de información requeridas:**

- Catastro de usos de suelo (según Art. 2.1.24. de la OGUC)
- Datos del último Censo de población INE y evolución de población en base a censos anteriores.
- Permisos de edificación INE, disponible en línea en Geodatos abiertos.
- Territorio(s) Operacional(es), disponible en línea en SISS.
- Plan de Desarrollo de la Empresa Sanitaria, disponible en la Biblioteca de la SISS.
- Antecedentes de sitios arqueológicos.
- Antecedentes de otros organismos sectoriales (franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente).
- Información disponible del Ministerio de Energía en IDE energía, y otros exploradores
- Circular DDU 481
- Registro de áreas de protección por recursos de valor natural y patrimonial y cultural, disponibles en línea en el Consejo de Monumentos Nacionales y páginas del Ministerio de Medioambiente.
- Estudios de Gestión de Tránsito o Planes de Transporte disponibles en SECTRA.
- Vialidad del Ministerio de Obras Públicas.
- Políticas, Planes, y Estrategias de nivel global, nacional, regional, y local.
- Proyectos sectoriales (viviendas de interés público, viales, de equipamientos, etc.)
- Información disponible en SERNAGEOMIN.
- ARClím del Ministerio de Medio Ambiente.
- Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial.
- Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial.
- Otras que el equipo municipal estime relevantes para la planificación urbana, siempre y cuando contribuyan a los alcances de un PRC.

**5.8.2.3 Fase Formulación de la Imagen Objetivo<sup>20</sup>**

El objetivo de esta Fase es elaborar las diferentes alternativas de estructuración u opciones de desarrollo que en la siguiente fase se someterán a la Consulta Pública. Se recomienda que sea abordada a partir de una propuesta inicial de alternativas evaluadas medioambientalmente y consensuadas con la CT que se desarrollará en la Sub-fase

---

<sup>20</sup> Ver punto 5.3 Etapa de Elaboración: Fase Formulación y Consulta de Imagen Objetivo del Manual contenido en la circular DDU 430.



Formulación de Alternativas Preliminares, para que luego puedan ser socializadas en las jornadas de PAC, y ajustadas de acuerdo con los resultados obtenidos en la siguiente Sub-fase Ajuste de Alternativas.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

### **Sub-fase Formulación de Alternativas Preliminares**

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

### **Sub-fase Ajuste de Alternativas**

- Jornadas y sistematización de PAC (validación de identificación y evaluación de las opciones de desarrollo con MMA (Art. 6° letra a) del D.S. 32/2015).
- Proceso de ajustes finales a la Imagen Objetivo.
- Reevaluación de Alternativas y ajuste de directrices.

Lo siguiente tabla incluye los plazos mínimos recomendados para las tareas mínimas indicadas anteriormente, en días corridos, y se consideran dos pagos asociados, uno para cada sub-fase:

ETAPA DE ELABORACIÓN			MES					
Fase Formulación de la Imagen Objetivo	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6
<b>Sub-fase Formulación de Alternativas Preliminares</b>								
<b>Proceso Técnico Normativo</b>								
Preparación de la Imagen Objetivo, según los contenidos expuestos en el Art. 2.1.5 de la OGUC	50	Consultor						
<b>Proceso EAE</b>								
Evaluación Ambiental de las Alternativas de Estructuración, cambios o efectos que provocarán las alternativas de estructuración evaluadas respecto de la situación existente, y alternativa recomendada.	30	Consultor						
Revisión 1 CT	15	CT						
Respuesta 1 Consultor	15	Consultor						
Aprobación CT	10	CT						
<b>Sub-fase Ajuste de Alternativas</b>								
<b>Proceso Técnico Normativo</b>								
Ajustes finales a la Imagen Objetivo	10	Consultor						
<b>Proceso EAE</b>								
Reevaluación de las alternativas	5	Consultor						
Ajustes directrices de gestión y planificación.								
<b>Proceso Participación</b>								
Presentación previa al Concejo Municipal	30	Consultor						

ANTECEDENTES PARA LA REVISIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Preparación y convocatoria del proceso de Participación										
Coordinación y Diálogo con Órganos de Administración del Estado										
Participación con otros Actores Clave										
Participación en el marco del Convenio 169 (Pueblos originarios)										
Sistematización Participación										
Revisión 2 CT	5									
Respuesta 2 Consultor	5									
Aprobación CT	5									

Total (en días corridos)	<b>Fase Formulación de la Imagen Objetivo</b>									
	<b>200</b>									

**Productos:**

- Informe entrega de etapa
- Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo
- Plano(s) de la Imagen Objetivo
- Anexos:
  - Avances Proceso de EAE
  - Avances Proceso de Participación (en caso de que proceda Consulta Indígena, se sugiere presentar lo relacionado a dicho procedimiento en un capítulo independiente).

**Pagos:**

- 1) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor en la Sub-fase Formulación de Alternativas Preliminares.
- 2) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor en la Sub-fase Ajuste de Alternativas.

**Fuentes de información requerida:**

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

#### **5.8.2.4 Fase Consulta de la Imagen Objetivo<sup>21</sup>**

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

Conforme a lo indicado en el procedimiento dispuesto en el artículo 28 octies de la LGUC, reglamentado en el artículo 2.1.5. de la OGUC, será necesario realizar una serie de gestiones a considerar para ello, las que se recomienda detallar en las bases de licitación para mayor certeza:

Tareas que pueden encargarse al Consultor:

- Preparación de contenidos para cartas certificadas
- Preparación de contenidos para sitio web municipal
- Preparación de presentación (.ppt) de la Imagen Objetivo, para exponer en audiencias públicas.
- Preparación de material de difusión para audiencias públicas (afiches u otros).
- Informe síntesis de observaciones recibidas y recomendaciones técnicas
- Propuesta de términos para la elaboración del Anteproyecto
- Preparación del Informe de antecedentes para la solicitud pronunciamiento sobre la Procedencia de Consulta Indígena al MDSF

Tareas que deben ser realizadas por el equipo técnico municipal:

- Listado preliminar de organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas a las que se enviarán cartas.
- Coordinaciones para presentación de Imagen Objetivo al Concejo Municipal.
- Elaboración de cartas certificadas en base a contenidos propuestos por Consultor
- Coordinaciones para cargar información al sitio electrónico municipal
- Revisión y validación de material de difusión
- Confirmación y listado definitivo de organizaciones de la sociedad civil a las que se enviarán las cartas certificadas (coordinación DIDECO).
- Certificado Municipal con listado de Organizaciones Territoriales registradas.
- Publicación en medio de prensa de difusión masiva comunal.
- Envío de cartas certificadas.
- Coordinación de lugar para desarrollo de audiencias públicas.
- Coordinación de reunión con COSOC.
- Exposición de presentación de Imagen Objetivo en base a propuesta de Consultor (.ppt) en audiencias públicas.
- Envío de observaciones recibidas al consultor.
- Revisión de informe preliminar con síntesis de observaciones recibidas que enviará el consultor.
- Gestión de reunión con Concejo Municipal para presentación de observaciones y acordar términos para la elaboración del Anteproyecto.
- Coordinación para publicación de respuestas fundadas a observaciones.
- Coordinación para publicación de Acuerdo y respuestas en sitio electrónico municipal.
- Informar a Seremi Minvu según lo dispuesto en el artículo 2.1.6. de la OGUC.

---

<sup>21</sup> Ver punto 5.3 Etapa de Elaboración: Fase Formulación y Consulta de Imagen Objetivo del Manual contenido en la circular DDU 430.

- Informar al Servicio de Impuestos Internos en caso de modificación del límite urbano<sup>22</sup>.
- Ingreso de informe de solicitud de pronunciamiento sobre la procedencia de la consulta indígena a MDSF.

Esta fase inicia con el envío del Resumen Ejecutivo y planos de la Imagen Objetivo al Concejo Municipal para su aprobación, según el artículo 2.1.5. de la OGUC, y durante los 15 días siguientes preparará los insumos necesarios para llevar a cabo la consulta pública. La Fase de Consulta de la Imagen Objetivo finaliza con el acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan por parte de dicho Concejo.

Para esta fase se debe revisar la Circular **DDU 493**, referida a las consultas públicas, junto con los requisitos de difusión y otras materias que detallan el alcance y responsabilidades respecto a estas materias.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

- Aprobación del resumen ejecutivo de la imagen objetivo y sus planos, por parte del Concejo Municipal, según el procedimiento indicado en el Art. 2.1.5. de la OGUC.
- Difusión
- Consulta Pública
- Emisión de Informe síntesis de las observaciones recibidas.
- Acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan, según lo indicado en el Art. 2.1.5. de la OGUC.
- Envío de información respecto de la modificación del límite urbano al Servicio de Impuestos Internos (SII), si corresponde.

Una vez acordados los términos para la elaboración del anteproyecto por el Concejo Municipal, el equipo municipal debe remitir a la Subsecretaría de Servicios Sociales - en particular a la Unidad de Coordinación de Asuntos Indígenas (UCAI)- del MDSF el informe de solicitud de pronunciamiento respecto de la Procedencia de Consulta Indígena conforme lo dispone el Reglamento DS N°66 MIDESO y la Circular DDU 492. solicitar la Procedencia de Consulta Indígena al Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF). .

La siguiente tabla integra las tareas indicadas anteriormente, incluyendo los plazos mínimos recomendados en días corridos, y considerando un único pago, al finalizar las tareas consideradas del consultor.

Las revisiones de la CT y aprobación están pensadas para la entrega de la Preparación del Análisis de Procedencia de consulta indígena y preparación de información respecto de la modificación del Límite Urbano al Servicio de Impuestos Internos (SII), si corresponde, ya que para la preparación del informe síntesis de observaciones, se debe considerar la interacción entre el equipo municipal y el equipo Consultor.

---

<sup>22</sup> Es necesario recordar que, según las modificaciones que introdujo la ley N°21.078, la definición de la ampliación del límite urbano tiene efectos tributarios para todo el territorio nuevo a incorporar, sin perjuicio de que ello no avance o se materialice en una promulgación y publicación del instrumento. Por lo anterior, es relevante tener presentes los efectos de esta consulta pública y las definiciones que realizará el Concejo Municipal en cuanto al acuerdo de los términos para la elaboración del Anteproyecto de IPT.

ANTECEDENTES PARA LA REVISIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ETAPA DE ELABORACIÓN			MES			
Fase Consulta de la Imagen Objetivo	Días corridos	Responsables	1	2	3	4
<b>Consulta</b>						
<b>Proceso Participación</b>						
Aprobación del resumen ejecutivo de la imagen objetivo y sus planos, por parte del Concejo Municipal, según el procedimiento indicado en el Art. 2.1.5. de la OGUC.	15	CT				
Envíos de cartas certificadas	10					
Consulta Pública	45	CT				
Exposición en sitio web y lugares visibles		CT				
Audiencias públicas (artículo 2.1.5. OGUC)		CT + Consultor				
Reunión COSOC		CT + Consultor				
Emisión de Informe síntesis de las observaciones recibidas	20	Consultor				
Acuerdo de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan, según lo indicado en el Art. 2.1.5. de la OGUC.	30	CT				
Preparación del Análisis de Procedencia de Consulta Indígena al MDSF.	5	Consultor				
Preparación de información respecto de la modificación del Límite Urbano al Servicio de Impuestos Internos (SII), si corresponde.						
Envío de información respecto de la modificación del Límite Urbano al Servicio de Impuestos Internos (SII), si corresponde.	5	CT				
Revisión 1 CT	5	CT				
Respuesta 1 Consultor	5	Consultor				
Aprobación CT	5	CT				

Total (en días corridos)	<b>Fase Consulta de la Imagen Objetivo</b>
	<b>150</b>

**Productos:**

- Informe entrega de etapa
- Borrador de Carta Certificada Tipo
- Contenidos para sitio web municipal (difusión de la Imagen Objetivo)
- Presentación (.ppt) de la Imagen Objetivo, para exponer en audiencias públicas
- Informe síntesis de observaciones recibidas y recomendaciones técnicas
- Propuesta de términos para la elaboración del Anteproyecto
- Anexos:
  - Avances Proceso de Participación (registro de actividades y actos administrativos)

**Pagos:**

- 1) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor.

**Fuentes de información requeridas:**

- Información generada durante la fase anterior.
- LGUC y OGUC.
- D.S. 32/2015.
- Circular DDU 493, sobre consultas públicas en IPT.
- Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial.
- Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial.
- Ordenanza de participación ciudadana de municipio, según corresponda.

***5.8.2.5 Fase Formulación del Anteproyecto<sup>23</sup>***

En esta fase corresponderá realizar la elaboración de los componentes del Anteproyecto, según los contenidos indicados en el Art. 2.1.10. de la OGUC. Al igual que en la etapa anterior, se recomienda que sea abordada generando una propuesta preliminar que sea consensuada con la CT en una Sub-fase Anteproyecto Preliminar, para que luego pueda ser socializada en las jornadas de Participación, y ajustadas de acuerdo con los resultados obtenidos en la Sub-fase Anteproyecto ajustado.

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

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

---

<sup>23</sup> Ver punto 5.4 Etapa Elaboración: Fase Formulación de Anteproyecto del Manual contenido en la circular DDU 430.

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

### **Sub-fase Anteproyecto Preliminar**

- Elaboración de los componentes del Anteproyecto, según los contenidos indicados en el Art. 2.1.10. de la OGUC. Cabe señalar que muchos de los contenidos que se indicarán a continuación forman parte de la Etapa de Aprobación, sin embargo, es importante tenerlos presente para la conformación del Expediente. Estos contenidos son los siguientes:
  - **Memoria Explicativa**, que deberá dar cuenta del cumplimiento de los requisitos y principios contemplados en el artículo 28 decies de la LGUC y contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los principales elementos del Plan.

Deberá contener, al menos:

- a) Un **resumen ejecutivo** de la imagen objetivo y los acuerdos alcanzados.
- b) Los **objetivos del Plan, incluyendo metas e indicadores de seguimiento** (EAE)
- c) El **diagnóstico territorial y ambiental estratégico** (análisis sistémico territorial, proyecciones y tendencias, condicionantes y potencialidades)<sup>24</sup>
- d) Descripción de los **principales elementos o normas del Plan**, señalando los antecedentes que los justifican (2.1.10. bis OGUC) y las condiciones específicas del territorio a planificar, debiendo incluir las metodologías empleadas.
- e) **Estudios técnicos**, los que deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia:<sup>25</sup>
  - **Estudio de Movilidad Urbana**, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, al menos, 10 años.
  - **Estudio de Infraestructura Energética**, como soporte al crecimiento urbano y seguridad de suministro.
  - **Estudio del Equipamiento Comunal**, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión.
  - **Estudio de Riesgo**, de acuerdo a las disposiciones contempladas en el artículo 2.1.17. de la OGUC y a la Guía Metodológica publicada mediante Circular DDU.
  - **Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural**, presentes en el territorio, conforme al artículo 2.1.18. de la OGUC.

---

<sup>24</sup> En este caso se refiere a una síntesis de dicho Diagnóstico, que permita comprender la propuesta.

<sup>25</sup> Es importante mencionar que los Estudios Técnicos requieren de los antecedentes de Diagnóstico o situación actual correspondiente, los que se elaboran en las primeras etapas del Estudio. La ausencia de estos antecedentes generará dificultades para poder otorgarle coherencia al proceso de desarrollo del Plan y la toma de decisiones. Por lo tanto, los Estudios Técnicos en rigor se inician en las primeras etapas del Plan.

- **Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural**, conforme al artículo 2.1.18. de la OGUC, sea para reconocer las existentes con protección oficial, o para definir nuevos inmuebles o zonas de conservación histórica incluyendo en este último caso, la fundamentación y registro técnico incorporados en fichas de valoración. Asimismo, dicho estudio también podrá determinar fundadamente la desafectación de inmuebles o zonas de conservación histórica.
  
  - f) **Incentivos** en normas urbanísticas aplicables en todo o parte del territorio, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 184 de la LGUC.
  - g) **Proyectos, obras y medidas** que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan.
  - h) **Informe que dé cuenta del proceso de participación** y acredite el cumplimiento de los requisitos según artículo 2.1.11. de la OGUC.<sup>26</sup>
  - i) **Antecedentes para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente** (Evaluación Ambiental Estratégica).
- **Estudio de Factibilidad**, para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias, cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado.
  - **Ordenanza Local**, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes a este nivel de planificación territorial.
  - **Planos**, que expresen gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas. Deberán también graficar con precisión los límites de los espacios públicos de la comuna y de las áreas que se propone declarar afectas a utilidad pública.

Es relevante tener presentes las disposiciones de los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 2.1.10. de la OGUC:

- Los Planes Reguladores Comunales deberán incluir las disposiciones propias del Plan Regulador Intercomunal que afecten el respectivo territorio comunal, pudiendo precisarlas.
- Los planos que conformen el Plan Regulador Comunal, sus modificaciones o enmiendas, deberán llevar la firma del Alcalde, del Asesor Urbanista y del arquitecto director del estudio.
- Los estudios o trabajos complementarios del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.

---

<sup>26</sup> Este contenido se deberá desarrollar más adelante, una vez aplicado el procedimiento que se refiere al artículo 2.1.11. de la OGUC. Se menciona acá porque es parte de los contenidos de Anteproyecto del Expediente. En caso de que la Consultoría no contemple esta etapa, deberá ser elaborado por el equipo municipal.



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

- Plan de seguimiento y retroalimentación (Criterios de seguimiento y rediseño)
- Elaboración del Informe Ambiental preliminar y Anteproyecto del Plan

**Sub-fase Anteproyecto Ajustado**

- Jornadas y sistematización de Participación (validación de la definición del seguimiento con MMA (Art. 6° letra a) del D.S. 32/2015).
- Proceso de ajustes finales al Anteproyecto.
- Ajustes al Informe Ambiental y Anteproyecto del Plan.
- Envío del Informe Ambiental a la Seremi del Medio Ambiente (Art.20 y Art. 21 del D.S. 32/2015).

Lo anterior se refleja en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados en días corridos, y considera dos pagos asociados, uno para cada sub-fase:

ETAPA DE ELABORACIÓN			MES						
Fase del Anteproyecto	Formulación del	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6
<b>Sub-fase Anteproyecto Preliminar</b>									
<b>Proceso Técnico Normativo</b>									
Elaboración de los componentes del Anteproyecto, según los contenidos indicados en el Art. 2.1.10. de la OGUC.			60	Consultor					
<b>Proceso EAE</b>									
Plan de seguimiento y retroalimentación (criterios de seguimiento y rediseño)			5	Consultor					
Elaboración del Informe Ambiental preliminar y Anteproyecto del Plan			30	Consultor					
Revisión 1 CT			20	CT					
Respuesta 1 Consultor			20	Consultor					
Aprobación CT			10	CT					
<b>Sub-fase Anteproyecto Ajustado</b>									
<b>Proceso Técnico Normativo</b>									
Proceso de ajustes finales al Anteproyecto (posterior al proceso participativo y antes del ingreso del IA)			20	Consultor					
<b>Proceso EAE</b>									
Ajustes al Informe Ambiental y Anteproyecto del Plan (consultor)			10	Consultor					
Envío a Seremi del Medio Ambiente (CT) (Art.20 y Art. 21 del D.S. 32/2015).			-	CT					

**ANTECEDENTES PARA LA REVISIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

<b>Proceso Participación</b>								
Presentación previa al Concejo Municipal	30 <sup>27</sup>	Consultor						
Preparación y convocatoria del proceso de Participación								
Coordinación y Diálogo con Órganos de Administración del Estado								
Participación con otros Actores Clave								
Participación / Consulta Indígena en el marco del Convenio 169 OIT y el DS N°66 de 2013 de MDSF								
Sistematización Participación								
Revisión 1 CT	10	CT						
Respuesta 1 Consultor	10	Consultor						
Aprobación CT	5	CT						

	<b>Fase Formulación del Anteproyecto</b>	
Total (en días corridos)	<b>180</b>	

Respecto al procedimiento de Consulta Indígena, en el cuadro se indica en forma referencial, sin embargo, el plazo dependerá de cómo se haya trabajado durante la Etapa de Ajuste Metodológico, así como las características del territorio, lo que puede implicar un plazo mayor. Sin perjuicio de lo anterior, se deben considerar al menos los plazos que establece el DS 66 que reglamenta el procedimiento de Consulta Indígena. Podría considerarse un pago independiente para el proceso de Consulta Indígena, en caso de que esta proceda. Para mayor detalle se puede revisar la Circular DDU 492.

**Productos:**

- Informe entrega de etapa
- Expediente Anteproyecto, suscrito:
  - Memoria Explicativa (con todo lo indicado en artículo 2.1.10. de la OGUC, incluidos los Estudios Técnicos).
  - Estudio de Factibilidad
  - Ordenanza Local
  - Planos
- Anexos:
  - Informe Ambiental
  - Registro Consulta Indígena (cuando corresponda)

**Pagos:**

- 1) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor de la Sub-fase Anteproyecto Preliminar.
- 2) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor de la Sub-fase Anteproyecto Ajustado.

**Fuentes de información requeridas:**

- Información generada en la etapa anterior.
- LGUC, OGUC y Circulares DDU.

---

<sup>27</sup> En caso de corresponder la Consulta Indígena, se deberán ajustar los plazos conforme a lo dispuesto en el DS N°66 De 2013 de MDSF y lo instruido mediante Circular DDU 492 MINVU.

- D.S. 32/2015.
- Manual para la confección de ordenanzas de los instrumentos de planificación territorial, Circular **DDU 440**.
- Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial, Circular **DDU 430**.
- Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial.

#### **5.8.2.6 Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto**

En esta fase corresponderá ingresar a la Seremi del Medio Ambiente el Informe Ambiental (IA) entregado en la etapa anterior, y realizar la Consulta Pública de Anteproyecto y el Informe Ambiental, luego de la recepción del oficio de cumplimiento emitido por el Ministerio del Medio Ambiente (MMA). Se recomienda al órgano responsable que, una vez aprobada la etapa de Formulación del Anteproyecto, envíe el IA junto con el Anteproyecto al MMA, para efectos de no atrasar el cronograma preestablecido; por este motivo, y para efectos prácticos, aparece señalado su envío en la fase anterior. Se deberá considerar los plazos de la Consulta Pública del Informe Ambiental como un proceso paralelo a la Consulta Pública del Anteproyecto.

En paralelo a la revisión de MMA, pueden realizarse otras consultas intersectoriales que son necesarias para la validación de la propuesta, tales como: Ministerio de Agricultura, SERNATUR, Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) y empresas sanitarias; todo lo anterior cuando corresponda.

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

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

#### **Sub-fase Ingreso del Informe Ambiental**

- Proceso de trabajo con la Seremi del Medio Ambiente y Preparación del Informe Ambiental Complementario, en caso de existir observaciones al IA.

#### **Sub-fase Consulta Pública del Anteproyecto y el Informe Ambiental**

- Material para Consulta Pública (propuesta de publicaciones, diseño y contenido gráfico para difusión, estrategia de ejecución de la consulta).
- Consulta Pública.
- Informe síntesis de observaciones recibidas y propuesta de respuestas.
- Ajustes al expediente del Anteproyecto.
- Ingreso de la nueva versión del Anteproyecto corregido e Informe ambiental corregido, si corresponde. (Art.25 D.S. 32/2015).
- Resolución de término.

ANTECEDENTES PARA LA REVISIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Lo anterior se recoge en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados en días corridos. Se puede considerar un único pago, asociado a la entrega del último producto por parte del consultor a la CT, que se refiere al ajuste al Expediente del Anteproyecto y la elaboración del borrador de la Resolución de Término. O bien, considerar dos pagos, uno asociado a la aprobación del Consejo Regional (cuando corresponda) y otro pago al término del proceso de toma de razón; en este último caso se deberá estimar un plazo hipotético según el caso, o bien, considerar la respuesta a la representación de Contraloría, en caso de que así ocurra, siendo de cargo del municipio ingresos y respuestas posteriores. Esta posibilidad reduce la falta de certeza y podría favorecer un mayor interés por la licitación.

En esta etapa se consideran plazos de revisión cortos, ya que la mayor parte de las tareas exigen la interacción continua entre el municipio y el consultor.

ETAPA DE APROBACIÓN			MES										
Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del Anteproyecto e Informe Ambiental	Días corridos	Responsables	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Sub-fase Ingreso del Informe Ambiental</b>													
<b>Proceso Técnico Normativo</b>													
Ajustes al expediente del Anteproyecto	20	Consultor											
<b>Proceso EAE</b>													
Revisión del Informe Ambiental por parte de la Seremi del Medio Ambiente Art. 22 D.S. 32/2015 (estimado)	55	CT/MMA											
Proceso de trabajo con MMA y preparación del Informe Ambiental Complementario (estimado)	70	Consultor											
Observaciones al Informe Ambiental Corregido, si corresponde según el Art. 23 D.S. 32/2015 (estimado)	30	MMA											
<b>Sub-fase Consulta Pública del Anteproyecto e Informe Ambiental</b>													
<b>Proceso EAE</b>													
Consulta Pública Informe Ambiental (Art. 24 D.S. 32/2015)	40	CT											
Ingreso de la nueva versión del Anteproyecto corregido e Informe ambiental corregido, si corresponde. (Art.25 D.S. 32/2015)	20	CT											
Elaboración de la propuesta de Resolución de Término	2	Consultor											
Dictar la Resolución de Término según Art.26 D.S. 32/2015 (estimado)	2	CT											
<b>Proceso Participación</b>													
Acuerdo del Concejo para someter el Anteproyecto a Consulta Pública	5	CT											
Envío de cartas certificadas y publicación del aviso de exposición (Art. 24 D.S. 32/2015 y Art. 2.1.11. OGUC)	145	CT											
Exposición (Art. 24 D.S. 32/2015 y Art. 2.1.11. OGUC)													
Audiencias públicas (Art. 2.1.11. OGUC)													
Reunión COSOC													
Observaciones y Consultas (Art. 24 D.S. 32/2015 y Art. 2.1.11. OGUC)													
Informe síntesis de observaciones recibidas y propuesta de respuestas	30	Consultor											
Aprobación del Anteproyecto por Concejo Municipal		CT y municipio											
Envío de respuestas Consulta Pública	5	CT											
Revisión 1 CT	5	CT											
Respuesta 1 Consultor	5	Consultor											
Aprobación CT	5	CT											

Total (en días corridos)

**Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto**

**340**

**Productos:**

- Informe entrega de etapa
- Expediente Anteproyecto actualizado, suscrito:
  - Memoria Explicativa (con todo lo indicado en artículo 2.1.10. de la OGUC, incluidos los Estudios Técnicos).
  - Estudio de Factibilidad
  - Ordenanza Local
  - Planos
- Anexos:
  - Informe Ambiental Corregido (si corresponde)
  - Propuesta de documento Resolución de Término EAE
  - Registro proceso de consulta pública (Anteproyecto e Informe Ambiental)
  - Informe síntesis de observaciones recibidas y propuesta de respuestas

**Pagos:**

- 1) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor de la Fase Ingreso del Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto.

**Fuentes de información requerida:**

- Información generada en la etapa anterior.
- LGUC, OGUC y Circulares DDU.
- D.S. 32/2015.
- Manual para la confección de ordenanzas de los instrumentos de planificación territorial, Circular **DDU 440**.
- Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial, Circular **DDU 430**.
- Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial.

***5.8.2.7 Fase Expediente del proyecto y aprobación***

Corresponde al ingreso del Expediente del Plan a la SEREMI MINVU, el cual fue previamente elaborado en la etapa anterior. Con el fin de optimizar los tiempos, se recomienda que este ingreso se realice en paralelo con el Ingreso de la Resolución de Término al MMA.

Una vez ingresado el expediente a la SEREMI MINVU, el procedimiento es el contenido en el inciso octavo en adelante del artículo 2.1.11. de la OGUC. Las recomendaciones para abordar o evitar un informe desfavorable o negativo de la SEREMI MINVU se encuentran en el capítulo 6.2 del presente documento.

Para esta fase se deberá revisar lo instruido mediante Circular **DDU 493** sobre procesos de aprobación de IPT. En este sentido, es importante mencionar que la secuencia del procedimiento dependerá de dos aspectos: si la comuna se encuentra regulada por un plan regulador intercomunal o metropolitano, y si el informe de la SEREMI MINVU es favorable o desfavorable. Lo anterior determina si se promulga por Decreto Alcaldicio - y no va a toma de razón en Contraloría por el tipo de acto administrativo-, o bien se promulga por resolución del Gobernador o Gobernadora Regional, y por el tipo de acto sí va a toma de razón.

**PRC que se aprueba mediante Decreto Alcaldicio**

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

- Ingreso del Expediente del Proyecto a la SEREMI MINVU.
- Subsanación de las observaciones y reingreso del proyecto e Informe favorable SEREMI MINVU.
- Promulgación por Decreto Alcaldicio y publicación.

Lo anterior se refleja en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados en días corridos. Se pueden considerar un único pago asociado a la entrega de la subsanación de observaciones a la CT por parte del consultor, o dejarlo ligado solo a la boleta de garantía.

ETAPA DE APROBACIÓN			MES			
Fase Expediente del proyecto y aprobación (Decreto Alcaldicio)	Días corridos	Responsables	1	2	3	4
<b>Proceso Técnico Normativo</b>						
Ingreso del Expediente del Proyecto a la SEREMI MINVU	40	CT				
Observaciones al proyecto por parte de la SEREMI MINVU (estimado). Suspensión plazos de revisión.		SEREMI MINVU				
Subsanación de las observaciones y reingreso del proyecto al municipio por el consultor	10 <sup>28</sup>	Consultor				
Envío del expediente por parte del municipio a la SEREMI MINVU e Informe favorable SEREMI MINVU con plazo restante	20	CT				
Promulgación por Decreto Alcaldicio y publicación	10	CT				
Revisión 1 CT y reingreso a Seremi Minvu	5	CT				
Respuesta 1 Consultor	5	Consultor				
Total (en días corridos)			<b>Fase Expediente del proyecto y aprobación</b> <b>120</b>			

**Productos:**

- Informe entrega de etapa
- Expediente Proyecto actualizado, suscrito:
  - Memoria Explicativa (con todo lo indicado en artículo 2.1.10. de la OGUC, incluidos los Estudios Técnicos).
  - Estudio de Factibilidad
  - Ordenanza Local
  - Planos
- Anexos:
  - Evaluación Ambiental Estratégica
  - Participación Ciudadana (y Consulta Indígena si corresponde)
  - Otros

<sup>28</sup> El plazo legal máximo es de 20 días según el Art. 2.1.11. de la OGUC.

**Pagos:**

- 1) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor de la Fase Expediente del proyecto y aprobación, o ligado a la Garantía de fiel cumplimiento de contrato.

**PRC que se aprueba mediante Resolución de Gobernador(a) Regional**

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

- Ingreso del Expediente del Proyecto a la SEREMI MINVU.
- Subsanción de las observaciones y reingreso del proyecto e Informe (favorable, desfavorable o negativo) de SEREMI MINVU.
- Corrección del Expediente en caso de Informe negativo de la SEREMI MINVU, cuando la comuna se encuentra regulada por un Plan Regulador de nivel intercomunal (implica que se debe ingresar nuevamente a la SEREMI MINVU).
- Envío al Gobierno Regional para aprobación del Consejo Regional.
- Pronunciamento del Consejo Regional.
- Promulgación mediante resolución de Gobernador(a).
- Envío a CGR de Resolución para Toma de razón.
- Publicación del instrumento en sitio electrónico y avisos en Diario Oficial.

Lo anterior se refleja en la siguiente tabla, que incluye los plazos mínimos recomendados en días corridos. Al igual que en el caso anterior, se puede considerar un único pago asociado a la entrega de la subsanción de observaciones a la CT por parte del consultor, o dejarlo ligado solo a la boleta de garantía.

ETAPA DE APROBACIÓN			1	2	3	4	5	
Fase Expediente del proyecto y promulgación (resolución GORE)	Días corridos	Responsables						
	<b>140</b>							
<b>Proceso Técnico Normativo</b>								
Ingreso del Expediente del Proyecto a la SEREMI MINVU	40	CT						
Observaciones al proyecto por parte de la SEREMI MINVU (estimado). Suspensión plazos de revisión.		SEREMI MINVU						
Subsanción de las observaciones y reingreso del proyecto al municipio por el consultor.	10 <sup>29</sup>	Consultor						
Envío del expediente por parte del municipio a la SEREMI MINVU e Informe SEREMI MINVU con plazo restante.	20	CT						
Revisión 1 CT y reingreso a Seremi Minvu	5	CT						
Respuesta 1 Consultor	5	Consultor						
Envío al Gobierno Regional para aprobación del Consejo Regional	60	CT						
Pronunciamento Consejo Regional								
Promulgación								
Toma de razón (Contraloría)*								
Publicación								

\*plazo indefinido

Total (en días corridos)

<b>Fase Expediente del proyecto y promulgación</b>
<b>150</b>

<sup>29</sup> El plazo legal máximo es de 20 días según el Art. 2.1.11. de la OGUC.

### **Productos**

- Informe entrega de etapa
- Expediente Proyecto actualizado, suscrito:
  - Memoria Explicativa (con todo lo indicado en artículo 2.1.10. de la OGUC, incluidos los Estudios Técnicos).
  - Estudio de Factibilidad
  - Ordenanza Local
  - Planos
- Anexos:
  - Evaluación Ambiental Estratégica
  - Participación Ciudadana (y Consulta Indígena si corresponde)
  - Otros

### **Pagos:**

- 1) Contra aprobación por parte de la CT de los productos asociados al consultor de la Fase Expediente del proyecto y promulgación, o ligado a la Garantía de fiel cumplimiento de contrato.

#### ***5.8.2.8 Fase Toma de razón (PRC sin PRI)***

Corresponde a la fase de revisión por la Contraloría General de la República (CGR) de la resolución del Gobernador o Gobernadora que promulga la aprobación del Plan Regulador Comunal. El control de legalidad de este acto incluye tanto la resolución como el Expediente que incluye los contenidos de Proyecto y culmina con la toma de razón de dicho acto.

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

El orden cronológico de las principales tareas sería el siguiente:

- Revisión y respuesta a Contraloría.
- Toma de Razón.
- Promulgación y publicación del instrumento.

En caso de incorporar esta fase, se recomienda que la consultoría considere un ingreso a Contraloría; en caso de ser representado, se sugiere incorporar el proceso de respuesta y ajuste del Expediente, para su reingreso a Contraloría, dando término a la consultoría con dicho reingreso. Esto permite dar certeza respecto al término de la relación contractual y que el municipio realice todas las gestiones para poder contar en el menor tiempo posible con un instrumento listo para publicación. Cuando no se incorpora certeza respecto a esta Fase, se produce un desincentivo a la participación de equipos consultores, debido al alto costo financiero e indefinición que puede durar años, afectando gravemente los costos inicialmente considerados.



### 5.8.3 Plazos

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

Dentro de la revisión del proceso de desarrollo de los IPT se ha observado que la elaboración o modificación integral de un IPT, independiente de su nivel, demora a lo menos 3 años, sin considerar las respectivas promulgaciones, publicaciones, y toma de razón de Contraloría, si corresponde. Es decir, el Plan de Trabajo que realice el órgano responsable desde el inicio del contrato hasta la elaboración del proyecto<sup>30</sup>, debiera ser organizado dentro de este plazo.

En las tablas 3 y 4 se han sintetizado los plazos (en días corridos) recomendados para las diferentes fases que involucra el proceso de formulación del Plan, expuestas en el punto anterior, teniendo a la vista la optimización del tiempo y los plazos legales estimados en las consultas públicas.

Tal como se ha mencionado en los puntos precedentes, el flujo del proceso se realiza en concordancia con la Circular **DDU 430**, que lo estructura en base a 3 Etapas: Preparación, Elaboración, y Aprobación. Sin embargo, tal como se ha indicado anteriormente, la etapa de preparación debe ser realizada por el órgano responsable. Igualmente, se ha incorporado en el proceso de licitación una fase de Ajuste Metodológico, que permitirá ajustar, levantar y consolidar antecedentes básicos.

**Tabla 3 Plazo total en días corridos PRC (promulgación por Decreto Alcaldicio)**

	Ajuste Metodológico	Etapa de Elaboración				Etapa de Aprobación		Totales
	Ajuste metodológico	Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta Pública de la Imagen Objetivo	Formulación del Anteproyecto	Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto	Expediente del proyecto y Aprobación	
<b>Total (en días corridos)</b>	<b>60</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>150</b>	<b>180</b> (+ plazo de Consulta Indígena, si procede)	<b>340</b>	<b>120</b>	<b>1.250</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 4 Plazo total en días corridos PRC (promulgación por Resolución GORE)**

	Ajuste Metodológico	Etapa de Elaboración				Etapa de Aprobación		Totales
	Ajuste metodológico	Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta Pública de la Imagen Objetivo	Formulación del Anteproyecto	Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto	Expediente del proyecto y promulgación	
<b>Total (en días corridos)</b>	<b>60</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>150</b>	<b>180</b> (+ plazo Consulta Indígena, si procede)	<b>340</b>	<b>150</b>	<b>1.280</b>

Fuente: Elaboración propia.

<sup>30</sup> PRC: Informe Favorable según Art. 2.1.11. OGUC.

Para el caso de los PRC que se promulgan por Resolución del Gobierno Regional, se debe generar una Fase Toma de Razón (plazo indefinido), cuyos plazos deberán ser evaluados en base a lo señalado en el capítulo 6.3 del presente documento.

El plazo Total Consultor integra tanto los tiempos de trabajo efectivo como los necesarios para dar respuesta a las observaciones realizadas por la contraparte técnica (CT). En las fases que incluyen plazos legales, se estimaron de la siguiente forma:

- En la fase Consulta de la Imagen Objetivo, el tiempo considerado corresponde a 20 días para generar la emisión del Informe síntesis de las observaciones recibidas, 5 días para la Preparación del Análisis de Procedencia de Consulta Indígena al MDSF y Preparación de información respecto de la modificación del Límite Urbano al Servicio de Impuestos Internos (SII), si corresponde, y 5 días para subsanar las observaciones que pueda realizar la CT, lo que suma un total de 30 días.
- En la fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto incluye el plazo estimado para dar respuesta a las observaciones del IA (55 días), realizar los Ajustes al Anteproyecto del Plan, junto con la elaboración de la Resolución de Término (22 días), y para el Informe síntesis de observaciones recibidas y propuesta de respuestas de Consulta Pública (30 días), y 4 días para subsanar las observaciones que pueda realizar la CT, lo que suma un total de 111 días.
- En la fase Expediente del Proyecto, se consideraron 10 días de los 20 que indica el plazo legal, en la eventualidad de que la CT solicite algún ajuste antes del ingreso a la Seremi MINVU.

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

#### Etapas de Elaboración / Fase Consulta de la Imagen Objetivo

- Recepción del resumen ejecutivo de la imagen objetivo y sus planos, por parte del Concejo Municipal para su aprobación (Art. 2.1.5 OGUC), cuyo envío es responsabilidad de la CT.

#### Etapas de Aprobación / Fase Ingreso Informe Ambiental y Consulta Pública del Anteproyecto

- Respuesta a las observaciones realizadas al Informe Ambiental (IA) y generación del Informe Ambiental Complementario (IAC). El plazo para la elaboración de respuestas no cuenta con un plazo normado por reglamento para resolverlas, sino que es asignado por el MMA caso a caso, de acuerdo con el grado de complejidad, y los cambios que puede provocar en el IA.
- Ajuste del Anteproyecto, que deriva de las observaciones realizadas durante la Consulta Pública (Art.24 D.S.32/2015; y Art 2.1.11 de la OGUC), para efectos de preparar el Anteproyecto Corregido.

También, se debe considerar que el cómputo de los plazos del consultor se suspende en los siguientes casos:

- La revisión que realiza el órgano responsable como contraparte del estudio.
- La revisión que realicen otros órganos de la administración del estado, asociadas a procedimientos legales (MMA, SEREMI MINVU, Gobierno Regional).

#### **5.8.4 Especificaciones de las entregas**

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

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

También deberá definir el número de copias impresas que se requerirán en las entregas de cada una de las fases y sub-fases; en este sentido, será importante evaluar las políticas del municipio y del Estado en general respecto al manejo de documentos físicos, privilegiando lo digital. Esto sin perjuicio de que el Anteproyecto definitivo debe ser un solo Expediente en papel como original.

En el caso de los planos, se deberá considerar que los requerimientos sean coherentes con los indicados en el Art. 2.1.10. de la OGUC.

#### **5.8.5 Participación y mecanismos de difusión**

En este capítulo el municipio deberá integrar la información desarrollada durante su Etapa de Preparación, referida principalmente a:

- La identificación del Mapa de Actores que deben ser integrados en el proceso participativo.
- La Estrategia de Participación, incluyendo los objetivos, programas, actividades, y una Carta Gantt estimada de acuerdo con las actividades de cada fase.
- Las instancias por etapa que serán requeridas durante el proceso, considerando las que deben ser concordantes con los alcances de un instrumento de planificación, y los plazos planificados.
- La información referida al levantamiento de antecedentes sobre pueblos originarios que ha sido solicitada a CONADI y otras instituciones, como Ministerio de Bienes Nacionales y Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, para verificar la existencia de Comunidades indígenas, Asociaciones indígenas, y Sitios ceremoniales o de significación cultural, a fin de prever la realización de un proceso de Consulta Indígena.
- Indicar si el municipio facilitará locales u otros insumos para apoyar el proceso de participación que demande el desarrollo del instrumento. Se recomienda que las actividades de participación se lleven a cabo en locales institucionales o de administración municipal de existir, para que la comunidad perciba que se trata de una iniciativa de ese carácter.
- Indicar si se facilitará el uso de medios institucionales de difusión, como página web institucional, radio, diario comunal, canal de TV local, entre otros, para

difundir la información del proceso de desarrollo del instrumento, o si el consultor deberá considerar algún medio de difusión como por ejemplo página web del IPT, u otros. Sin embargo, lo recomendable es que sea a través de medios institucionales ya conocidos por la comunidad.

#### **5.8.5.1 Definición del número de actividades participativas**

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

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

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

Por otra parte, es necesario considerar los horarios de las actividades, de manera que la asistencia de los participantes sea más favorable (por ejemplo, desde las 18 o 19 hrs. en adelante).

No se recomienda realizar jornadas de PAC por cada unidad vecinal, sino por grupos de ellas, cuando se encuentren en una misma unidad territorial. Por el contrario, cuando el PRC regule varias localidades, se considera apropiado considerarlas por unidad territorial, y abordar las organizaciones funcionales y económicos-productivos, en grupos distintos.

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

#### **5.8.6 Apoyo del consultor en las consultas públicas**

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

En este capítulo el municipio deberá detallar el apoyo que se requerirá del consultor para el desarrollo de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo y del Anteproyecto del Plan, para lo cual se recomienda revisar el artículo 28 octies de la LGUC, Art. 2.1.5. de la OGUC, Art. 24 de D.S. 32/2015, y Art. 2.1.11 de la OGUC, y la Circular **DDU 493**, según corresponda.

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

**Tabla 5 Apoyo que se requiere del consultor**

<b>Contenidos Art. 2.1.11 OGUC</b>	<b>Apoyo que se requiere del consultor</b>
1. Carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas. Aviso de prensa en un medio de amplia difusión en la comuna.	Redacción de la carta tipo. Redacción de los avisos.
2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el anteproyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.	Elaboración de PPT y planimetría. Presencia física en Audiencias.
3. Consultar la opinión del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, en sesión citada expresamente para este efecto.	Elaboración de PPT.
4. Exponer el anteproyecto del Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, a la comunidad.	Impresión de los componentes del Plan.
5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas a esa fecha.	Elaboración de PPT e Informe Síntesis de las observaciones recibidas.
6. Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto de Plan Regulador Comunal, hasta treinta días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior o del vencimiento del plazo de exposición del anteproyecto a la comunidad, en su caso.	Complementar el Informe Síntesis de las observaciones recibidas.
Párrafo 6° Cumplidos los trámites anteriores, el Alcalde deberá presentar el anteproyecto de Plan Regulador Comunal para la aprobación del Concejo, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones.	Presencia física en sesiones con Concejo.
Párrafo 7° El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto de Plan Regulador Comunal dentro de un plazo máximo de sesenta días, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas.	Informe síntesis de observaciones recibidas y propuesta de respuestas. Presencia física en sesiones con Concejo.

Fuente: elaboración propia en base LGUC y OGUC.

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

### 5.8.7 Contraparte técnica y monitoreo del proceso

El órgano responsable del instrumento es el municipio, y por lo tanto es el que debe llevar el seguimiento del proceso en todas sus fases o sub-fases, lo que se efectuará a través de la contraparte técnica.

En este capítulo el municipio deberá definir la contraparte técnica, la que deberá ser conformada al menos por los profesionales del Departamento de Asesoría Urbana y, a falta de éste, por la Secretaría de Planificación Comunal, que es la que deberá llevar la coordinación técnica del estudio.

Además, se deberá definir dentro del equipo que conforme la contraparte técnica del estudio, a un profesional que actúe como interlocutor válido con el consultor durante todo el proceso. Este profesional, además, será el que coordinará y gestionará todas las acciones internas que demanden actos administrativos o comunicaciones formales para el envío de solicitudes y recepción de información, tanto interna (que sea requerida desde otras direcciones municipales) como externa (hacia otros órganos de la administración del Estado), que sean necesarias para el buen desarrollo del proceso.

También se recomienda incluir a profesionales de otras direcciones municipales (especialmente Dirección de Obras), como comités técnicos, para analizar y revisar temáticas específicas o contribuir con información en relación con las materias que abordará el IPT durante su desarrollo.

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

Respecto a las revisiones de los productos que se entreguen por parte del Consultor, deberán evaluarse y consolidarse las observaciones que provengan de distintas unidades, ponderando su incorporación acorde a los alcances del IPT. No se recomienda transcribir observaciones que no sean claras ni concretas, o bien que no se refieran a la temática o fase de desarrollo en la que esté el PRC.

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

Se debe propiciar un **vínculo estrecho con Alcaldía y Concejo Municipal**, manteniendo al día a la autoridad sobre las actividades, plazos y alcances de cada etapa y fase<sup>31</sup>. Es importante comunicar en un lenguaje claro y simple las implicancias del proceso desde la Etapa de Preparación, de manera de avanzar en un actuar coordinado entre el equipo técnico y la autoridad, siendo esta última la responsable de concretar la entrada en vigencia del instrumento o su modificación.

---

<sup>31</sup> Podrían conformarse Comisiones de Urbanismo (o equivalentes), de manera de discutir en forma interna con los/as Concejales antes de la presentación formal en la sesión de Concejo Municipal.

### **5.8.8 Equipo consultor y su relación con la contraparte técnica**

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

También en este capítulo se deberá indicar el número de reuniones presenciales, pudiendo dejar abierta la posibilidad de ocupar canales digitales para algunas de ellas, sobre todo en el caso de las regiones extremas. En relación con este último punto, es recomendable detallar cuáles serán las reuniones o presentaciones en las cuales se requerirá la participación de todo el equipo consultor, con la finalidad de que los oferentes puedan evaluar los gastos que demanden estas solicitudes.

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

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

### **5.8.9 Responsabilidades del consultor**

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

Se recomienda incluir una cláusula o compromiso de probidad para impedir el uso de información estratégica.

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

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

### **5.8.10 Requisitos técnicos exigibles al oferente**

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

No se recomienda solicitar antecedentes redundantes, que se encuentran ya incorporados y disponibles, por ejemplo, en el Registro de Consultores MINVU. Esto facilitará y reducirá tiempos de revisión de la Comisión Evaluadora.

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

### **5.8.11 Nómina de profesionales**

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

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

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

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

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

#### **5.8.11.1 Equipo profesional**

La nómina que se recomienda fue realizada a partir de los componentes contenidos en los artículos 42 de la LGUC y 2.1.10. de la OGUC, y considerando los temas que deben ser levantados en el Análisis Sistémico y los Estudios Técnicos. La siguiente tabla muestra la vinculación entre los componentes y los profesionales que debieran abordar cada contenido. Luego, dependiendo del grado de incidencia a juicio experto, se separan en permanentes, especialistas, y de apoyo.



**Tabla 6 Profesionales según producto**

Art. 42 LGUC	Art.2.1.10. OGUC	Proceso	Profesional según producto <sup>32</sup>
a) Una Memoria explicativa	Deberá contener al menos: a) Un resumen ejecutivo de la imagen objetivo b) Los objetivos del Plan	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
	c) El diagnóstico territorial y ambiental estratégico	Técnico Normativo y EAE	Arquitecto, o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
			Geógrafo o profesional afín (Experiencia en análisis territorial / medio físico y natural)
			Ing. Comercial, Economista o afín (experiencia en diagnóstico Socioeconómico, desarrollo inmobiliario y/o Economía Urbana, para apoyar en desarrollo de incentivos normativos previo levantamiento de antecedentes en etapa de Diagnóstico)
			Geógrafo o profesional afín (con experiencia en EAE)
	d) La descripción de los principales elementos o normas del Plan	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
	e) Los siguientes estudios técnicos: - Estudio de Movilidad Urbana	Técnico Normativo	Ingeniero Civil (con experiencia en Transporte)
	- Estudio de Infraestructura Energética	Técnico Normativo	Geógrafo, Arquitecto, Ingeniero, o profesional afín (con experiencia en análisis territorial, o en planificación urbana, o en diagnósticos energéticos)
	- Estudio del Equipamiento Comunal	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
	- Estudio de Riesgos	Técnico Normativo	Especialista en riesgos (Geógrafo, geólogo, ingeniero civil o profesional afín con experiencia en estudios de riesgo de IPT, en concordancia con los riesgos existentes en el territorio)
	- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural presentes en el territorio	Técnico Normativo	Geógrafo, Planificador Urbano, Arquitecto o profesional afín
	- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural	Técnico Normativo	Arquitecto (experiencia en patrimonio)
	f) Los incentivos en normas urbanísticas aplicables en todo o parte del territorio	Técnico Normativo	Arquitecto, Planificador Urbano, Ingeniero Comercial, Economista o afín
g) Los proyectos, obras y medidas	Técnico Normativo	Se recomienda que pueda ser abordado con los profesionales ya incluidos en otras tareas, ya que es interdisciplinario.	
h) Un informe que dé cuenta del proceso de participación	Participación	Sociólogo, Antropólogo, o Trabajador Social (con experiencia en PAC)	
i) Los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente.	EAE	Geógrafo o profesional afín (con experiencia en Evaluación Ambiental Estratégica - EAE)	
b) Un estudio de factibilidad	para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas	Técnico Normativo	Ingeniero Civil (con experiencia en redes sanitarias)

<sup>32</sup> En caso de que el territorio considere una Zona de Interés Turístico (ZOIT), y que los fondos del estudio lo permitan, se podría solicitar un profesional con especialidad de turismo para abordar la materia.

ANTECEDENTES PARA LA REVISIÓN DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

	lluvias cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado.		
c) Una Ordenanza Local	que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes a este nivel de planificación territorial.	Técnico Normativo	Arquitecto o Planificador Urbano (con experiencia en planificación urbana)
			Abogado (con experiencia en Derecho Urbanístico)
d) Los planos	que expresen gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas. Deberán también graficar con precisión los límites de los espacios públicos de la comuna y de las áreas que se propone declarar afectas a utilidad pública.	Técnico Normativo	Geógrafo o cartógrafo (con experiencia en SIG)

Fuente: Elaboración propia en base a LGUC y OGUC.

En el caso de los incentivos normativos, es necesaria la evaluación económica de las propuestas con la finalidad de que sean viables, tarea que puede ser abordada por el mismo profesional con experiencia en Diagnóstico Socioeconómico y/o Economía Urbana, con el apoyo del arquitecto planificador.

Para el caso del especialista en patrimonio -por recursos de valor patrimonial cultural-, es una tarea que demanda bastante tiempo durante el diagnóstico, por lo cual se recomienda que sea abordada por un profesional distinto del arquitecto planificador o por un segundo arquitecto planificador en el equipo.

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

No se recomienda evaluar el grado académico de los profesionales, ya que esa cualidad no garantiza conocimiento y experiencia en materias propias de planificación urbana.

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

**Tabla 7 Estructura de un equipo para elaboración / modificación PRC**

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

Fuente: Elaboración propia.

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

### 5.8.12 Presupuesto y distribución de los pagos

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

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

A partir de las recomendaciones de plazos estimados, se ha calculado la participación del consultor en el desarrollo de cada fase, cuya distribución en porcentajes da cuenta de aquellas que tienen mayor costo en términos de horas de trabajo y gastos directos, , como son la de Diagnóstico y Tendencias, la Formulación de la Imagen Objetivo, Anteproyecto y el Ingreso del Informe Ambiental y la Consulta Pública, lo que se recomienda tener a la vista al momento de realizar la distribución de los pagos, para que exista interés entre los oferentes. Por el contrario, las de menor costo son las de Consulta Pública de la Imagen Objetivo, la Consulta Pública del Anteproyecto y la Etapa de Aprobación final si se contrata.

Si el órgano responsable no realizará levantamiento aerofotogramétrico, se recomienda abordar el esquema sugerido, que considera dos pagos en la fase Diagnóstico y Tendencias; en la Formulación de la Imagen Objetivo; y en la Formulación del Anteproyecto.

También, se recomienda que el órgano responsable incluya como parte de los anexos de la oferta económica, un listado de cada uno de los productos y las actividades solicitadas por cada fase o sub-fase, indicando además el porcentaje de avance de cada uno de ellos, con sus respectivos montos. A modo de ejemplo, el Estudio de Riesgos es un producto que debe estar terminado en un 90% en la Fase de Diagnóstico, en tanto el Estudio de Movilidad Urbana en esa misma fase sólo alcanza un 35% de avance. Igualmente, los costos de las actividades participativas no se distribuyen de manera homogénea en todas las fases por lo tanto no es dable prorratear en todas ellas. La importancia de tener claridad respecto a los costos reales de cada fase radica en que, por una parte, los pagos por fase sean directamente proporcionales a los costos y por otra, en caso de término anticipado de contrato por causas no imputables al consultor, se pueda liquidar de forma transparente los montos que se pagarán por los productos y actividades efectivamente prestados.

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

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

<b>Etapa / Fase</b>	<b>Porcentaje de pago sugerido</b>
Ajuste Metodológico	10
Diagnóstico y Tendencias	30
Formulación de la Imagen Objetivo	10
Consulta de la Imagen Objetivo	5
Elaboración Anteproyecto	25
Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del anteproyecto	15
Expediente del proyecto y aprobación / promulgación y publicación	5
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

### 5.8.13 Garantías

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

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

- Garantía de fiel cumplimiento de contrato: Se recomienda que sea el monto mínimo recomendado por Chilecompra, el cual corresponde a un 5% del valor del contrato, para que sean asequibles para todos los oferentes y considerar todos los formatos recomendados por Chilecompra.

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

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

Para el caso de las licitaciones de apoyo a la Etapa de Aprobación, se recomienda que la boleta de garantía sea por un periodo mínimo de 3 años o hasta completar los 3 ingresos recomendados (ver capítulo 6.3 del presente documento).

## **VI. OTRAS RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS PARA EL PROCESO**

### **6.1 Sobre la Toma de Razón de Contraloría**

La Toma de Razón es un *“es un control obligatorio de la juridicidad de los actos administrativos, que vela por el resguardo del principio de probidad, por el derecho a una buena Administración y por el cuidado y buen uso de los recursos públicos”*<sup>33</sup>. Los instrumentos afectos a este trámite corresponden a aquellos que son promulgados mediante resolución del Gobernador o Gobernadora Regional.

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

Al respecto, el órgano responsable del instrumento comunal deberá identificar si se encuentra afecto a este trámite, con la finalidad de que sea considerado dentro de la Etapa de Aprobación. En este punto, se recomienda evaluar si el órgano responsable cuenta con el tiempo y la capacidad técnica para abordar este hito de forma interna, o si se incluirá como parte del proceso licitatorio que desarrolle el Plan. Las experiencias revisadas a nivel nacional indican que, al abordarse internamente los plazos, estos se extienden por la demora en la generación de las respuestas. Por lo tanto, con la finalidad de optimizar los tiempos y cumplir con el objetivo final, que es la promulgación del Plan, se sugiere ponderar las alternativas disponibles, eligiendo según la realidad operativa de cada órgano responsable. En el capítulo 6.3 del presente documento se señalan algunos ejemplos que podrían evaluarse.

---

<sup>33</sup> Contraloría General de la República. Resolución 6 de 2019. Fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, de las materias de persona que se indican.

Las observaciones de CGR -emitidas a través de sus dictámenes- son el resultado del control previo de legalidad, el cual queda manifestado en observaciones referidas a materias que están fuera de los ámbitos de competencia de los IPT, a los actos administrativos realizados durante el proceso, y de aspectos formales. Por lo que, se recomienda tener siempre a la vista el Párrafo 4º De la Planificación Urbana Comunal, de la LGUC, y el Capítulo 1 de la Planificación urbana y sus instrumentos contenido en la OGUC. Además, deben considerarse las diferentes circulares de la División de Desarrollo Urbano - DDU, y en especial el Manual para la confección de ordenanzas de los instrumentos de planificación territorial, contenido en la circular DDU 440, cuya información permitirá disminuir los alcances y observaciones de la CGR.

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

- Presentar los verificadores de cada uno de los procesos que se encuentran normados en un expediente administrativo que recopile los antecedentes ordenados por etapa.
- Integrar los antecedentes que den cuenta de que se ha examinado la procedencia de realizar la Consulta Indígena de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento, que regula el procedimiento de consulta indígena, sancionado por el DS N°66, de 2013, del Ministerio de Desarrollo Social. Esta determinación debe quedar contenida en el Memoria Explicativa del instrumento, y en el acto administrativo aprobatorio del mismo.
- Integrar los antecedentes que den cuenta de que el Estudio de Factibilidad Sanitaria ha sido elaborado previa consulta a la pertinente empresa de servicios y/o la SISS, como lo exige el artículo 42, letra b), de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
- Incorporar los planos y decretos de aeródromos y/o aeropuertos, en el caso de que se encuentren al interior de las áreas normadas por el Plan, para efectos de que la CGR pueda contrastarlos con la gráfica del Plan.
- Incorporar los planos y decretos de las áreas de valor patrimonial cultural y valor natural, reconocidas por el IPT, para efectos de que la CGR pueda contrastarlos con la gráfica del Plan.
- Integrar todos los documentos que respalden el proceso de aprobación y cumplimiento de los diferentes hitos debidamente certificados por el Ministro de Fe que corresponda, según Art. 2.1.5. y 2.1.11. de la OGUC.
- Integrar las firmas en fresco de los profesionales responsables de la elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana, de Infraestructura Energética, de Infraestructura Sanitaria, de Equipamiento Comunal, de Riesgos, y de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural y de Protección Recursos de Valor Patrimonial Cultural.

Cabe señalar que el Expediente de proyecto de Plan Regulador es uno solo - original- pudiendo haber otras copias, las que deben encontrarse certificadas por el Ministro de Fe de la municipalidad.

- Integrar la firma en fresco de Alcalde o alcaldesa, Asesor Urbanista y del arquitecto director del estudio en los planos normativos.

- Verificar que las vías y áreas verdes que se incorporan como existentes, correspondan efectivamente a bienes nacionales de uso público, de acuerdo con lo contenido en el Art. 2.1.30. de la OGUC.
- Evitar en la Memoria Explicativa y/o Estudios Técnicos reproducir imágenes a escalas que no permitan ser contrastadas con la planimetría del Plan, o que contravengan lo consagrado en definitiva en los planos normativos del instrumento.
- Resguardar la coherencia y armonía entre los diferentes componentes del Plan (Memoria Explicativa, Ordenanza Local, Planos, Estudios Técnicos), referidos principalmente al nombre de las zonas, de la vialidad estructurante y sus respectivos tramos, y de los Monumentos Históricos, los que deben ser coherentes con sus respectivos decretos.
- Indicar la referencia al DATUM de los puntos que definen el límite urbano, y que identifican los tramos de la vialidad estructurante, si los hubiere.
- Confirmar las descripciones de vértices y tramos para la definición del límite urbano en la Ordenanza Local, en coherencia con los planos normativos.
- Confirmar la coherencia en los nombres entre los planos normativos y la Ordenanza Local, así como lo señalado en la Memoria Explicativa.

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

## **6.2 Obligaciones del órgano responsable en el proceso de planificación**

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

### Definición de contraparte técnica

El órgano responsable deberá definir, dentro del equipo que conforme la contraparte técnica del estudio, a un profesional que actúe como interlocutor válido con el consultor durante todo el proceso. Este profesional además será el que coordinará y gestionará todas las acciones internas que demanden actos administrativos o comunicaciones formales para el envío de solicitudes y recepción de información hacia otros órganos de la administración del estado, y que sean necesarias para el buen desarrollo del proceso.

### Actos administrativos y consultas públicas

El órgano responsable del instrumento es el que debe realizar todos los actos administrativos y comunicaciones formales que emanen del proceso de desarrollo del IPT. Estos son:

- En el proceso de EAE, los actos administrativos y comunicaciones formales descritas en el D.S. 32/2015.

- En el proceso Técnico Normativo, los actos administrativos y comunicaciones formales necesarios para llevar a cabo la Consulta Pública de la Imagen Objetivo y del Anteproyecto del Plan, descritos en los artículos 28 octies de la LGUC, en el artículo 2.1.11. de la OGUC, y la Consulta Indígena conforme al Decreto N°66 de MDSF y Circular DDU 492, cuando corresponda. Además, hará las solicitudes de información necesarias para la elaboración del estudio a otros órganos de la administración de Estado.
- En el proceso de Participación, las comunicaciones formales para las convocatorias a los diferentes actores para participar del proceso, para solicitar la información referida al levantamiento de antecedentes sobre pueblos originarios solicitando la información a CONADI y otras instituciones, como Ministerio de Bienes Nacionales, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, para verificar la existencia de Comunidades indígenas, Asociaciones indígenas, y sitios ceremoniales o de significación cultural, y en la interacción con la Subsecretaría de Servicios Sociales (SSS) y la Unidad de Coordinación de Asuntos Indígenas (UCAI) del Ministerio de Desarrollo Social y Familia (MDSF) para efectos de la determinación de la procedencia de la consulta a pueblos originarios, según lo establece el Reglamento de Consulta Indígena DS N°66 de MIDESO.
- Liderar el proceso de planificación ante la comunidad

El órgano responsable deberá designar a la persona o equipo de personas quienes representarán a la municipalidad frente a la comunidad durante el proceso de planificación. Ellos serán la cara visible de la municipalidad en este proceso, haciéndose presente en todas las actividades participativas e interactuando con la comunidad, las autoridades y las instituciones. Trabajarán de manera coordinada con el apoyo técnico del consultor.

#### Solicitar apoyo técnico de la Seremi Minvu en los PRC

El Art. 2.1.12. de la OGUC, señala que *"A contar del inicio de la elaboración del anteproyecto de Plan Regulador Comunal, los Municipios **deberán** solicitar la asesoría técnica tanto de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo como de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente que correspondan, con el objeto de uniformar criterios respecto de los parámetros técnicos y medioambientales que se deberán contemplar y concordar procedimientos en forma previa al despacho oficial del anteproyecto de Plan Regulador Comunal hacia tales instancias para requerir su pronunciamiento."* (Los destacados son nuestros)

Se recomienda que el órgano promotor tome contacto con la Seremi Minvu al inicio o durante la Etapa de Preparación, de manera de recibir orientaciones estratégicas y contar con un apoyo directo que contribuya a un buen desarrollo de los procedimientos. Para ello, además se recomienda acordar al inicio un sistema de comunicación y reuniones periódicas entre el Municipio y la Seremi Minvu, incorporándolo en el cronograma de trabajo.

Es preciso que este apoyo se mantenga durante las distintas etapas y fases del desarrollo del Plan, las que finalmente ayudarán a generar un producto ajustado al instrumento de regulación intercomunal, en caso de existir, y a las normas contenidas en la LGUC y OGUC, así como a otras leyes relacionadas.



Por otra parte, en los casos en que se cuente con regulación de nivel intercomunal, se recomienda que se considere la concordancia con tal instrumento desde el inicio del proceso de formulación del PRC, con la finalidad de evitar que se genere la emisión de un informe negativo por parte de la Seremi Minvu, durante el proceso de aprobación del Plan, tal como se encuentra indicado en el Art. 2.1.11. de la OGUC. Lo anterior es importante de considerar puesto que las adecuaciones podrían generar nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad, las que necesariamente harían retrotraer el proceso a la instancia de consulta pública del Anteproyecto del Plan, lo que podría generar un atraso sustantivo respecto del Plan de Trabajo que el municipio haya definido.

Si se generara un informe negativo por causas ajenas al consultor, se recomienda dar término al contrato, y evaluar si es posible revertirlas y qué instancias serían necesarias de retrotraer, para preparar un nuevo contrato.

#### Solicitar orientación y colaboración técnica del MMA

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

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

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

### **6.3 Capacidad de ejecución del órgano responsable y alternativas de licitación**

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

Tal como dispone el artículo 28 decies, **la planificación urbana es una función pública**, por lo cual las responsabilidades administrativas deberán siempre ser asumidas por el órgano responsable, pudiendo externalizar aquellas de índole técnica que no puedan ser realizadas de forma interna. Los costos de los actos administrativos de responsabilidad del municipio no pueden ser incluidos en los presupuestos de licitación (Ej. Envío de cartas certificadas, publicaciones avisos de prensa y Diario Oficial).

Se debe considerar que una vez realizado el procedimiento indicado en el Art. 2.1.4. bis de la OGUC, la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo tendrán un plazo de sesenta días para iniciar la actualización del Instrumento de Planificación Territorial. En este contexto, si el órgano responsable decide externalizar la ejecución de los componentes técnicos del plan, se recomienda evaluar si lo hará a través de una única licitación que abarque todo el proceso, o lo segmentará. Respecto de la segmentación existen variadas posibilidades, y siempre a menor segmentación se logrará mayor eficiencia, que es lo que se recomienda perseguir.

También, de la revisión de licitaciones recientes, se puede verificar la externalización de productos específicos como: el levantamiento de la imagen aérea y la cartografía base<sup>34</sup>, el proceso participativo<sup>35</sup>, el proceso de EAE<sup>36</sup>, el estudio de Capacidad Vial<sup>37</sup>, y estudio de equipamiento comunal<sup>38</sup>, entre otros. Lo anterior, en los casos en que los municipios han optado por realizar internamente el proceso de elaboración del instrumento de planificación. Al respecto, el levantamiento de la imagen aérea y la cartografía base, se considera una opción viable, que permite avanzar en la elaboración del Plan en forma temprana; lo mismo para el análisis de amenazas, que alimentarán posteriormente el Estudio de Riesgo a realizar durante el proceso de planificación. Sin embargo, no parece adecuado separar del proceso técnico normativo la ejecución del Estudio de Movilidad Urbana, del Estudio del Equipamiento Comunal y del Estudio de Factibilidad ya que ellos son insumos necesarios para elaborar el diagnóstico, analizar tendencias, formular la imagen objetivo y luego, proyectar la situación futura con el anteproyecto, por lo cual no se está logrando disminuir las demoras en el desarrollo de los IPT, para que puedan actualizarse periódicamente, ni tampoco que sus componentes logren dialogar e integrarse para conformar un solo cuerpo normativo, como lo indica la legislación vigente.

A continuación, de la revisión de procesos licitatorios se pueden extraer las siguientes alternativas más recomendadas para la elaboración/modificación de Planes Reguladores Comunes:

---

<sup>34</sup> ID: 2337-9-LE23 / 4377-42-LE22 / 3978-33-LP22 / 615-4-LE18.

<sup>35</sup> ID: 3929-34-LP22

<sup>36</sup> ID: 2349-1-LE23

<sup>37</sup> ID: 2324-29-LE23 / 2287-21-LE22.

<sup>38</sup> ID: 528208-82-LE22

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

Etapa	Ajuste metodológico	Etapa de Elaboración				Etapa de Aprobación		Etapa de Aprobación		
Fase		Levantamiento aerofotogramétrico y restitución	Diagnóstico y Tendencias	Formulación de la Imagen Objetivo	Consulta de la Imagen Objetivo	Formulación del anteproyecto	Ingreso Informe Ambiental y Consulta pública del anteproyecto	Expediente del proyecto y aprobación / promulgación	Primer ingreso a CGR	Apoyo a la aprobación
Sub-fases			Sub-fase Análisis y Diagnóstico	Sub-fase Formulación de Alternativas Preliminares	Consulta	Sub-fase Anteproyecto preliminar	Sub-fase Ingreso del Informe Ambiental	Ingreso del Expediente y subsanación de observaciones		
			Sub-fase Tendencias	Sub-fase Ajuste alternativas		Sub-fase Ajuste Anteproyecto	Sub-fase Consulta Pública del Anteproyecto			
Opciones										
Opción A (1 licitación)	1 Considera un único proceso licitatorio y una primera respuesta observaciones de la CGR							Nuevo contrato / acuerdo / u opción C		
Opción B (2 Licitaciones)	1 Levant. y rest.	2 Proceso de desarrollo del Plan hasta el expediente subsanado del proyecto					No considera esta etapa, pero puede combinarse con la opción C			
Opción B2 (3 Licitaciones)	1 Levantamiento aerofotogramétrico y restitución; y el desarrollo del Plan hasta la Consulta de la Imagen Objetivo				2 Formulación del Anteproyecto hasta informe favorable MINVU.			3 Apoyo a la aprobación		
Opción C (1 licitación)	No aplica							1 Apoyo a la aprobación		

- Opción A, corresponde al proceso tradicional desarrollado por las licitaciones, en las cuales se realiza el Plan en una única licitación, que integra:
  - Un ajuste metodológico.
  - El desarrollo del levantamiento aerofotogramétrico y la restitución.
  - La totalidad de las etapas de desarrollo del IPT.
  - Una primera respuesta a las observaciones de la CGR, cuando corresponda. Resguardando este cumplimiento final con la garantía de fiel cumplimiento de contrato y asociando un pago, proporcionalmente bajo en relación con el resto de las etapas, contra el primer ingreso de las observaciones subsanadas a la CGR<sup>39</sup>.

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

<sup>39</sup> ID: 2282-3-LR23

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

- Opción B, corresponde a aquella que segmenta el desarrollo del estudio en dos licitaciones diferentes:
  - La primera, aborda el ajuste metodológico, el desarrollo del levantamiento aerofotogramétrico y la restitución.
  - La segunda, aborda la totalidad de las etapas de desarrollo del IPT.
  - No incluye la subsanación de observaciones de la CGR.

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

La desventaja es que si el órgano promotor demora en gestionar la segunda licitación, la cartografía base perderá vigencia y no servirá para el desarrollo del Plan. En este punto, el tiempo recomendable para mantener la vigencia de la cartografía base es de un máximo de 6 meses, y su extensión debe abarcar la totalidad del área de planificación más un área de amortiguación de al menos 200 metros en sus bordes. Si el área de planificación está conformada por localidades dispersas en el territorio, debe considerar esta misma recomendación para cada una de ellas. También se presentan las mismas desventajas que la opción anterior, respecto del proceso de subsanación de observaciones de la CGR, lo que se puede resolver a través de la contratación de este servicio al mismo consultor que ha desarrollado el estudio, para hacer más rápido el proceso de ajustes, integrando una cantidad máxima de 3 ingresos, que es lo más usual en este nivel de planificación, resguardando el proceso con una boleta de garantía de acuerdo con el monto acordado. El plazo de la garantía debe ser por un mínimo de 3 años.

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

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

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

En general, son poco frecuentes, y están enfocadas a finalizar el proceso de aprobación referido principalmente a la realización de las consultas públicas, y subsanación de observaciones al expediente final, de planes anteriores a la Ley N°21.078, que cuentan con oficio de cumplimiento de EAE<sup>40</sup>.

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

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

También, esta puede ser otra opción para culminar procedimientos de las opciones A y B. Sin embargo, se requiere que el órgano responsable lo decida con anticipación, para que no se pierda la continuidad del proceso que agregue demoras excesivas, y que examine oportunamente las observaciones de la CGR y constate si existe factibilidad de que se pueden resolver. En este último caso, podría ser importante solicitar el apoyo técnico de la respectiva Seremi de Vivienda y Urbanismo.

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

---

<sup>40</sup> ID: 4023-11-LQ23 / Aprobación Modif. Plan Regulador Comunal de Putre; ID: 614-7-LP22 / Apoyo técnico al Proceso De aprobación Modificación del PRC Comuna de Huara.

## **ANEXO 1:**

### **Capas de información indispensables para el análisis urbano**

---

- **Censo de población y vivienda:** cargado en base a manzana censal, manzana y/o predio, según se disponga en la información oficial (sobre la grilla rotulada con número manzanas, números de predios).
- **Información CASEN 2022 a nivel comuna:** situación de pobreza por ingresos y multidimensional de las personas y los hogares, así como la distribución del ingreso de los hogares, MDSF.
- **Catastro de Bienes Raíces año de Servicio de Impuestos Internos:** información relativa a los datos de terreno y/o construcción de un inmueble en el catastro de bienes raíces (roles de SII y avalúo fiscal) predios, manzanas, montos de valor m<sup>2</sup> de terreno (áreas homogéneas), destino educacional, destinos, observatorio mercado del suelo de 2018 en adelante.
- Línea de costa oficial, cuando corresponda.
- **Zonas No Edificables**
  - a. Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108 al 111 del reglamento SEC: NSEG 5En.71, "instalaciones de corrientes fuertes".
  - b. Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. N°.1.302, de 1990.
  - c. Fajas en torno a las áreas de inhumación, no edificable con viviendas, establecida por el Reglamento General de Cementerios, D.S. N° 357 de 1970, del Ministerio de Salud, (D.O. del 18/06/70), y demás normas pertinentes.
  - d. Fajas entre las áreas urbanas, poblaciones o zonas habitacionales y rellenos sanitarios consultados dentro del recinto de la planta y cumplir con los mismos requisitos y exigencias que los rellenos sanitarios. Los residuos deberán ser inertes.
  - e. Territorios afectados por las superficies limitadoras de obstáculos que determine la Dirección de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños a Aeropuertos o Aeródromos. Corresponde a las áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N°18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990, cuya aplicación, además de incorporar el trazado indicativo de restricción de alturas de puertos aéreos, establece el área en la que se restringirá la intensidad de ocupación del suelo.
  - f. Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
  - g. Fajas no edificables en torno a Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas; su ancho y condiciones de ocupación serán determinados en los respectivos servicios competentes.

- h. Fajas de protección de ductos subterráneos, con el objeto de asegurar su normal funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgos a las personas, según lo previsto en la legislación vigente.
  - i. Fajas de protección en torno a obras de infraestructura destinadas a la producción y/o distribución de Agua Potable o para la recolección de Aguas Servidas; su ancho y condiciones de ocupación serán determinados en la respectiva Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, según lo establecido en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, 95/01 (MINSEGPRES), 2002, y considerando lo dispuesto en el número 3 del artículo 18 del DFL 382/88 Ley General de Servicios Sanitarios y sus modificaciones.
  - j. Fajas de resguardo de los Caminos Públicos Nacionales, según lo señalado en el artículo 56 de la LGUC, y según lo señalado en los Artículos 36 y 40 del DFL 850 (MOP) del 12 de septiembre de 1997, D.O. del 25 de febrero de 1998.
- 
- **Materialidad de la edificación:** Resumen de Edificación Construcción del INE (mensualmente informa superficie y clasificación de permisos edificación, desde formulario único). Es posible completar el levantamiento de información en terreno.
  - **Año de construcción de la edificación:** Resumen de Edificación Construcción del INE.
  - **Áreas de Concesión de las Empresas Sanitarias:** Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS).
  - **Localización APR:** Ministerio de Obras Públicas (MOP).
  - **Recursos de valor natural:**
    - Humedales, Inventario humedales Ministerio de Medio Ambiente (MMA).
    - Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE), CONAF/MINAGRI.
    - Áreas de protección de la Biodiversidad: MMA.
    - Parques y Reservas Marinas: SERNAPESCA.
    - Santuarios de la Naturaleza, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.
    - Monumentos Naturales, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.
  - **Recursos de valor patrimonial y cultural.**
    - Monumentos históricos; Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
    - Monumentos Arqueológicos, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
    - Zonas Típicas, Consejo de Monumentos, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio
    - Sitios Arqueológicos

- **Pueblos Indígenas**

- Comunidades indígenas y asociaciones, CONADI
- Tierras indígenas (Art. 20ª, art. 20b títulos de merced y títulos de comisario), CONADI
- Sitios ceremoniales y de significación cultural, CONADI
- ADI, CONADI
- Terrenos entregados en administración por arriendo, concesión, comodato a pueblos originarios, Ministerio de Bienes Nacionales.
- Sitios de significación cultural, tradicional y/o religiosos asociados a pueblos originarios, relevantes para la preservación de sus costumbres, tradiciones, creencias u otros aspectos culturales materiales e intangibles, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.
- Otra información relacionada con las anterior, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, Ministerio de Bienes Nacionales.

- **Amenazas**

- Zonificación de riesgo sísmico, SENAPRED o Centro Sismológico Nacional.
- Incendio Forestal, CONAF.
- Inundación por Tsunami, SHOA.
- Remoción en masa, aluviones, SERNAGEOMIN.
- Inundación por cauces y quebradas, anegamiento: DOH, DGA MOP.
- Catastro de Suelos Contaminados, MMA.
- Volcanismo, SERNAGEOMIN.

- **Movilidad**, estudios de transporte a nivel comunal; SECTRA:

- Estudios STU (Sistema de Transporte Urbano).
- Encuesta origen-destino de viajes en hogares (EOD).
- Encuestas de Movilidad.
- Planes de movilidad urbana.

- **Infraestructura energética**

- Instrumentos de planificación energética, Ministerio de Energía.