

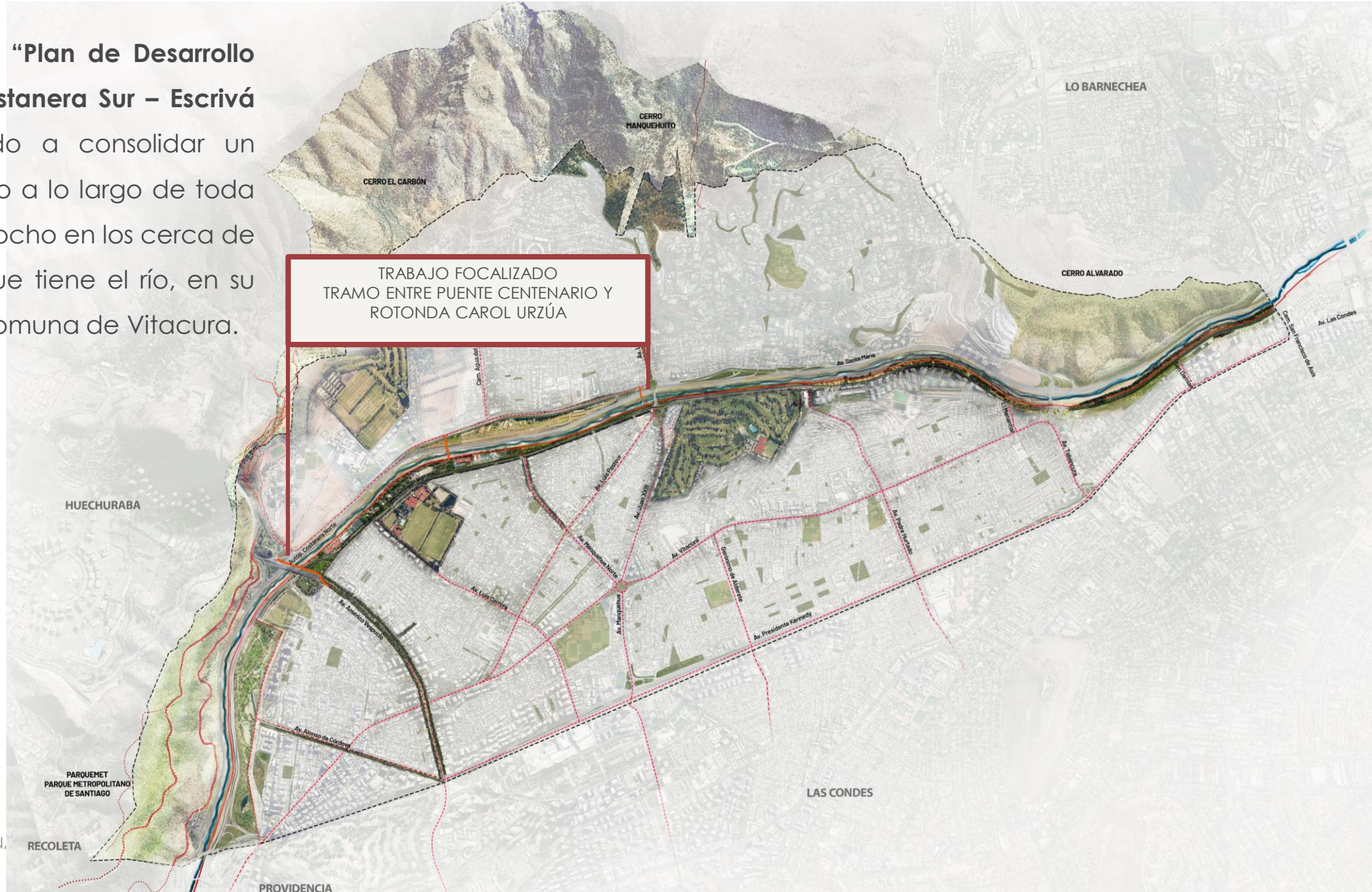
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

ESTUDIO “ASESORÍA TÉCNICA, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS NORMATIVAS PARA LAS PRIMERAS MANZANAS DE ESCRIVÁ DE BALAGUER - TRAMO ENTRE CLUB DE POLO Y ROTONDA CAROL URZÚA”.

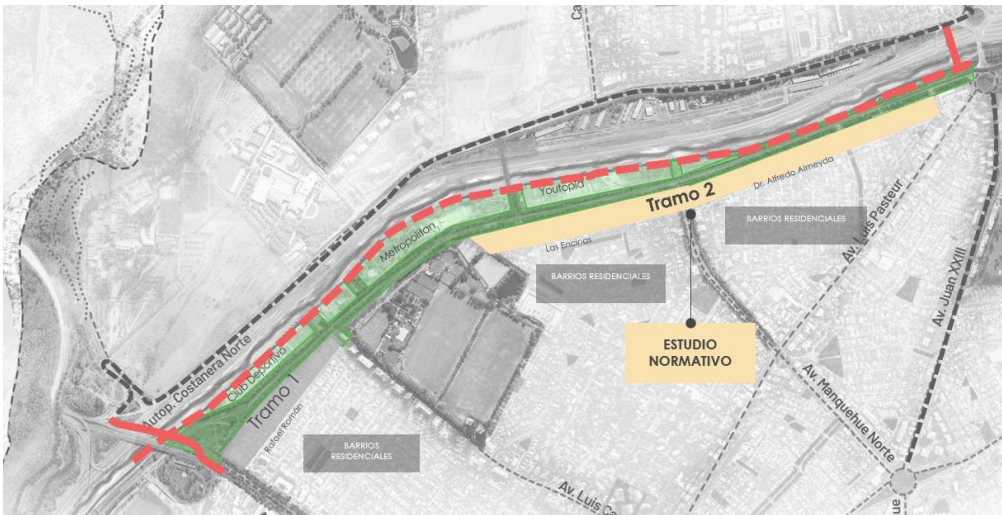
SEPTIEMBRE 2026

CONTEXTO

El Municipio elaboró el **“Plan de Desarrollo Integral Av. Parque Costanera Sur – Escrivá de Balaguer”** orientado a consolidar un corredor verde continuo a lo largo de toda la ribera sur del río Mapocho en los cerca de 10,4km de extensión que tiene el río, en su tramo al interior de la comuna de Vitacura.



PROCESO DE DIÁLOGO – CASA DE LA PAZ



Durante 2022 y 2023, el Municipio, con la asesoría de Fundación Casa de la Paz, desarrolló el **proceso de diálogo, focalizado en el tramo Puente Centenario hasta la rotonda Carol Urzúa**, para trabajar en conjunto con la comunidad una visión de desarrollo compartida.

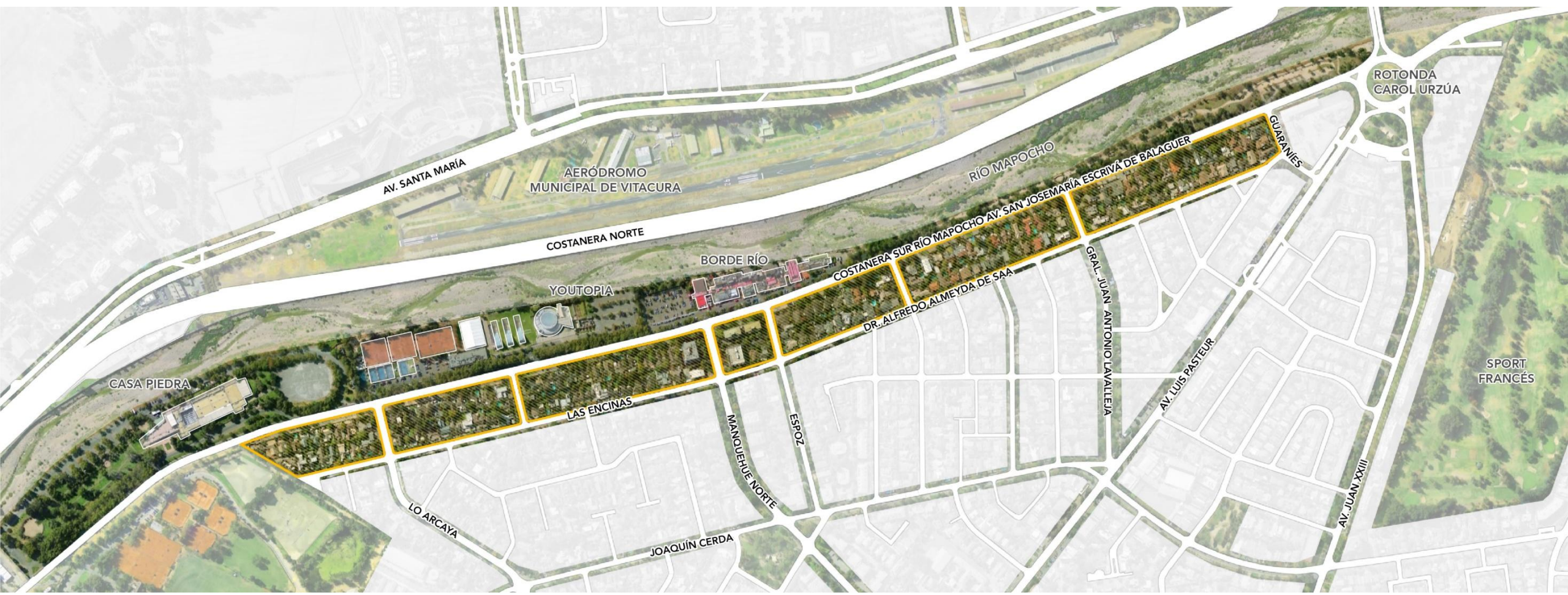
Se revisaron distintos aspectos para la mejora del sector a partir de lo cual se definieron iniciativas, lineamientos y criterios para la consolidación del parque y la avenida. (avance de las distintas iniciativas disponible en <https://vitacura.cl/vecinos/participacion-ciudadana/casa-de-la-paz/>)



Respecto a la normativa del sector, el Municipio comprometió desarrollar un **Estudio para evaluar una alternativa de densificación acotada** analizando su viabilidad e impactos económicos, medioambientales y de movilidad, respetando los acuerdos y compromisos del proceso de diálogo y el marco del plebiscito del 2009.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS NORMATIVAS

PRIMERAS MANZANAS DE ESCRIVÁ DE BALAGUER
TRAMO ENTRE CLUB DE POLO Y ROTONDA CAROL URZÚA



Partes

- I. Introducción**
- II. Síntesis estudio de mercado**
- III. Alternativas de densificación**
- IV. Evaluación de Impacto de Alternativas**
- V. Recomendaciones**

I. INTRODUCCIÓN

Objetivo del estudio

Evaluar alternativas de renovación urbana que permitan una **densificación controlada y viable, capaz de aportar valor, resguardando su carácter residencial, calidad de vida y atributos urbanos, ambientales, económicos y de movilidad.**

Toma como punto de partida los **acuerdos alcanzados** en dicho proceso y en los antecedentes derivados del **plebiscito comunal de 2009.**

Condiciones generales:

1. **Mantener la altura máxima vigente** de 2 pisos más 1 piso retirado y 8,5 m.
2. **Resguardar la condición exclusiva residencial** y la escala barrial del sector.
3. **Minimizar los impactos sobre el entorno y las propiedades vecinas**, (asoleamiento, flujos vehiculares, convivencia residencial, entre otros)
4. **Preservar las superficies de áreas verdes y drenantes.**
5. **Adecuar las dinámicas metropolitanas del eje Escrivá de Balaguer a la calidad de vida de los barrios interiores**, evitando que su transformación genere un deterioro del entorno residencial.
6. **Evaluar una densificación controlada**, capaz de favorecer la renovación sin alterar significativamente las condiciones del sector.

II. SINTESIS ESTUDIO DE MERCADO

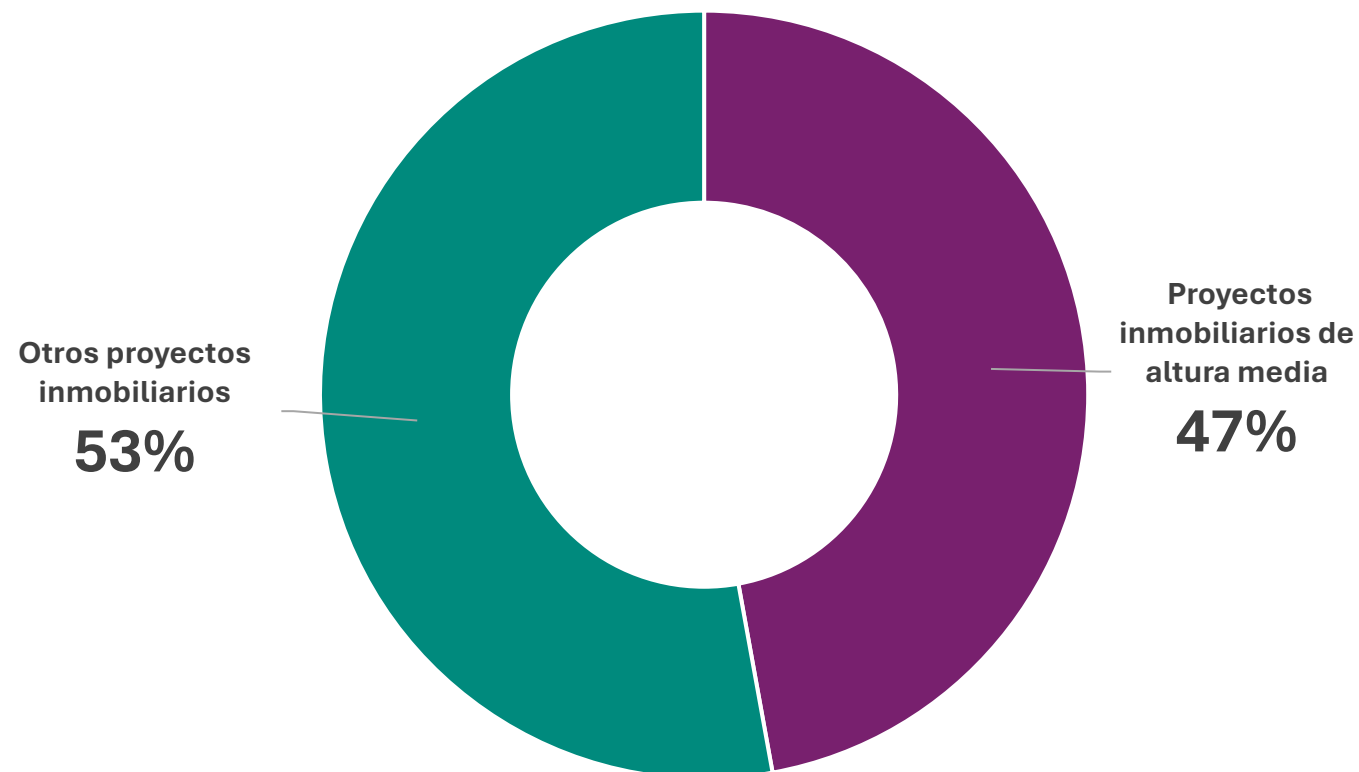
¿Qué tipo de viviendas son viables para este sector?

Fuente: TocToc

Tendencias – Ventas Proyectos Inmobiliarios en Vitacura

Proyectos inmobiliarios de altura media sobre el total

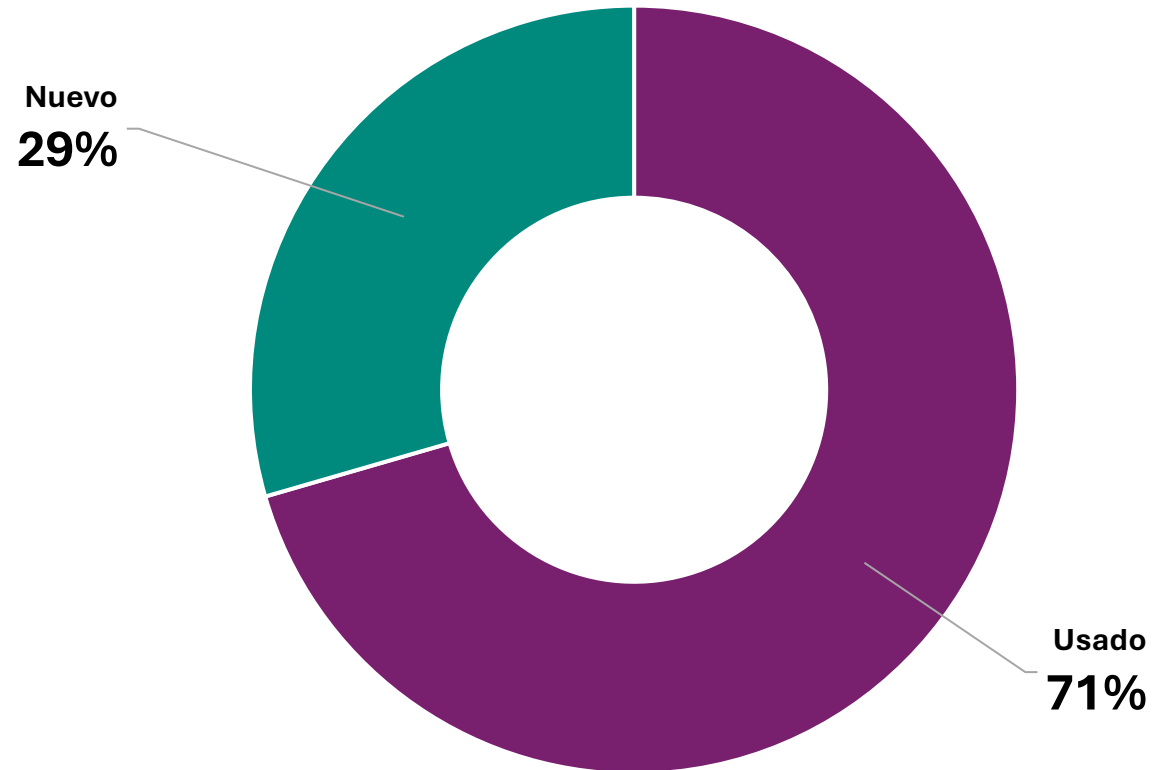
47% de las ventas de unidades nuevas corresponde a **proyectos de altura media.**



Tendencias – Departamentos Usados vs Nuevos

Distribución de venta de departamentos usados y nuevos en Vitacura,
inscritos en el CBR entre 2021-2025

71% de las ventas de
unidades corresponde a **unidades
usadas.**



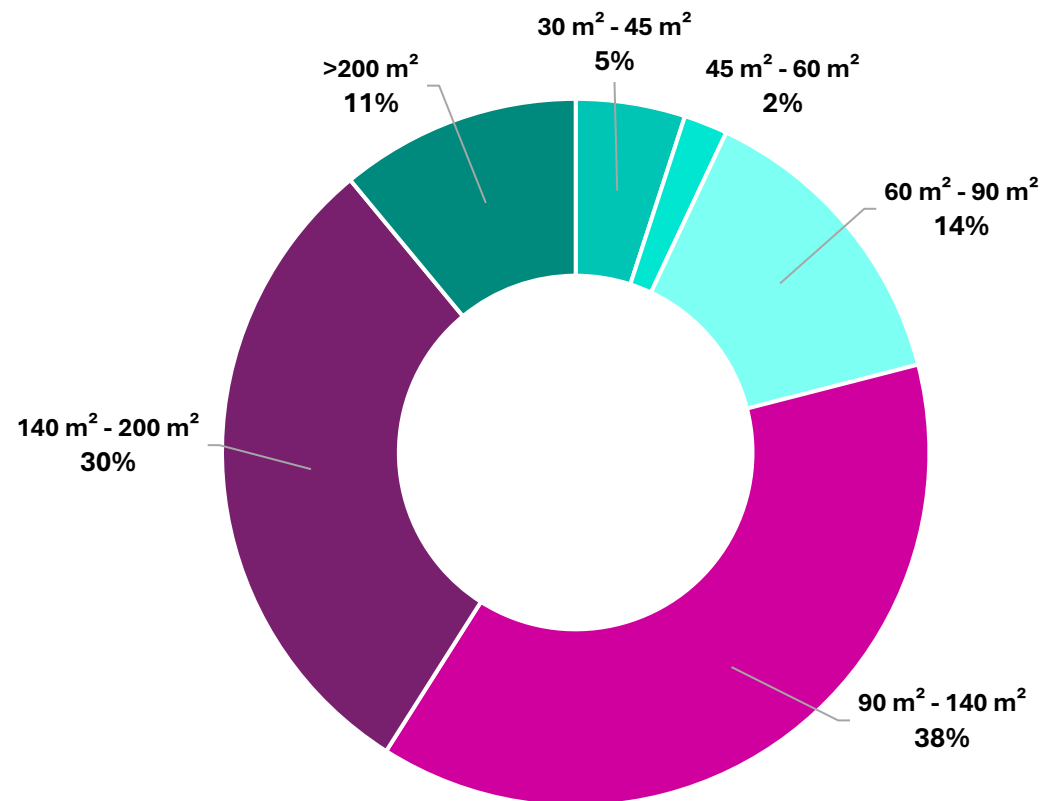
Tendencias – Tipologías de departamentos nuevos vendidos

Venta bruta de unidades nuevas de departamentos en proyectos de altura media en Vitacura entre 2021-2025

68% de las unidades vendidas se ubican **entre 90 y 200 m²**.

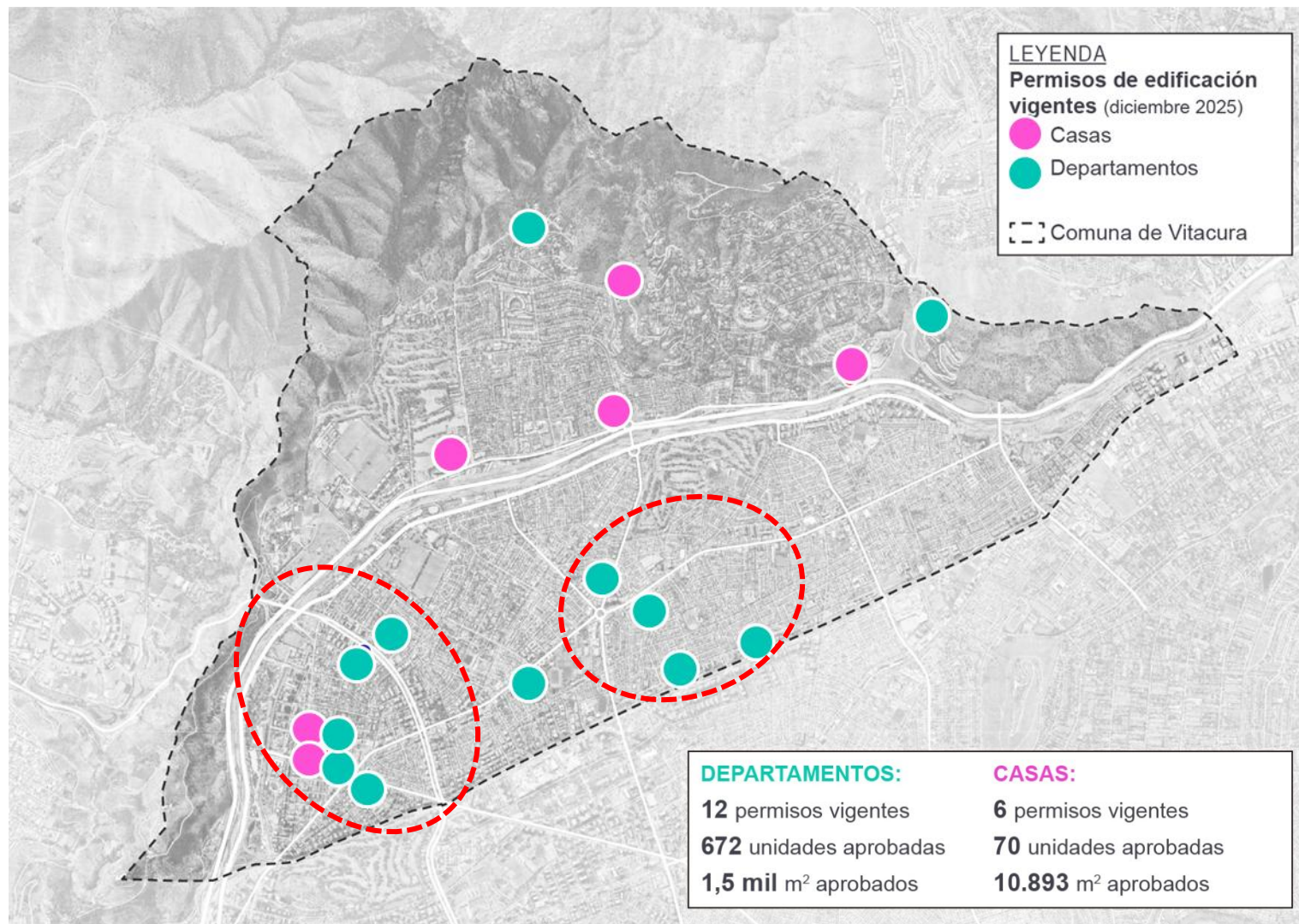
38% de ventas entre **90 a 140 m²**

21% de ventas bajo los **90 m²**



Tendencias - ¿Dónde está la oferta hoy?

- 672 departamentos
- 70 casas
- Baja diversificación tipológica
- Mantención de brechas entre oferta y demanda
- No hay oferta futura en sector de estudio

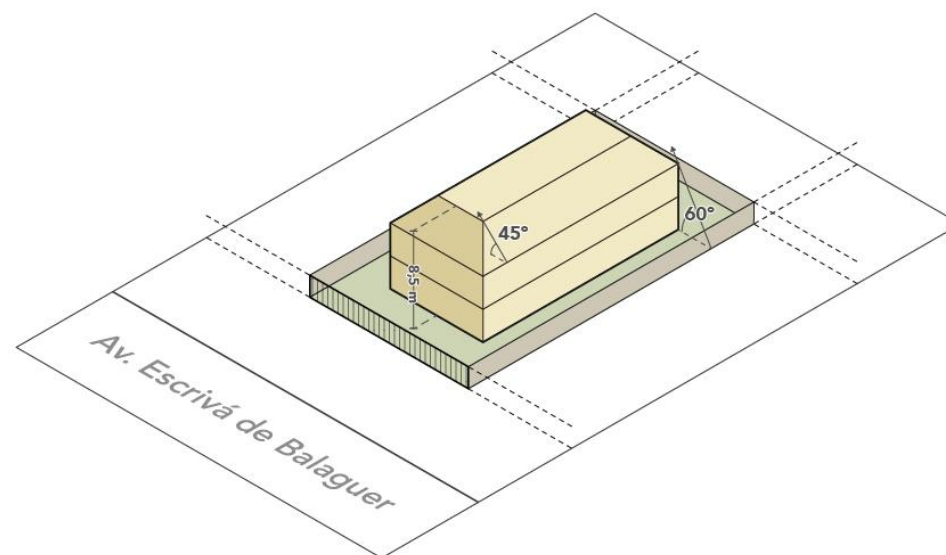
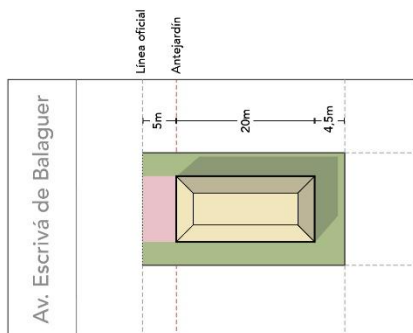


III. ALTERNATIVAS DE DENSIFICACIÓN

¿Qué alternativas se enmarcan dentro de las condiciones del estudio?

Alternativa A – Norma Vigente

ALTERNATIVA A	
Densidad bruta (viv/ha)	14 viv/ha
Densidad bruta (hab/ha)	56 hab/ha
Altura	2 pisos + piso retirado (8,5m)
Coeficiente de constructibilidad (CC)	0,8 CC
Coeficiente de ocupación de suelo (COS)	0,4 COS
Unidades	1 unidad (400m²)

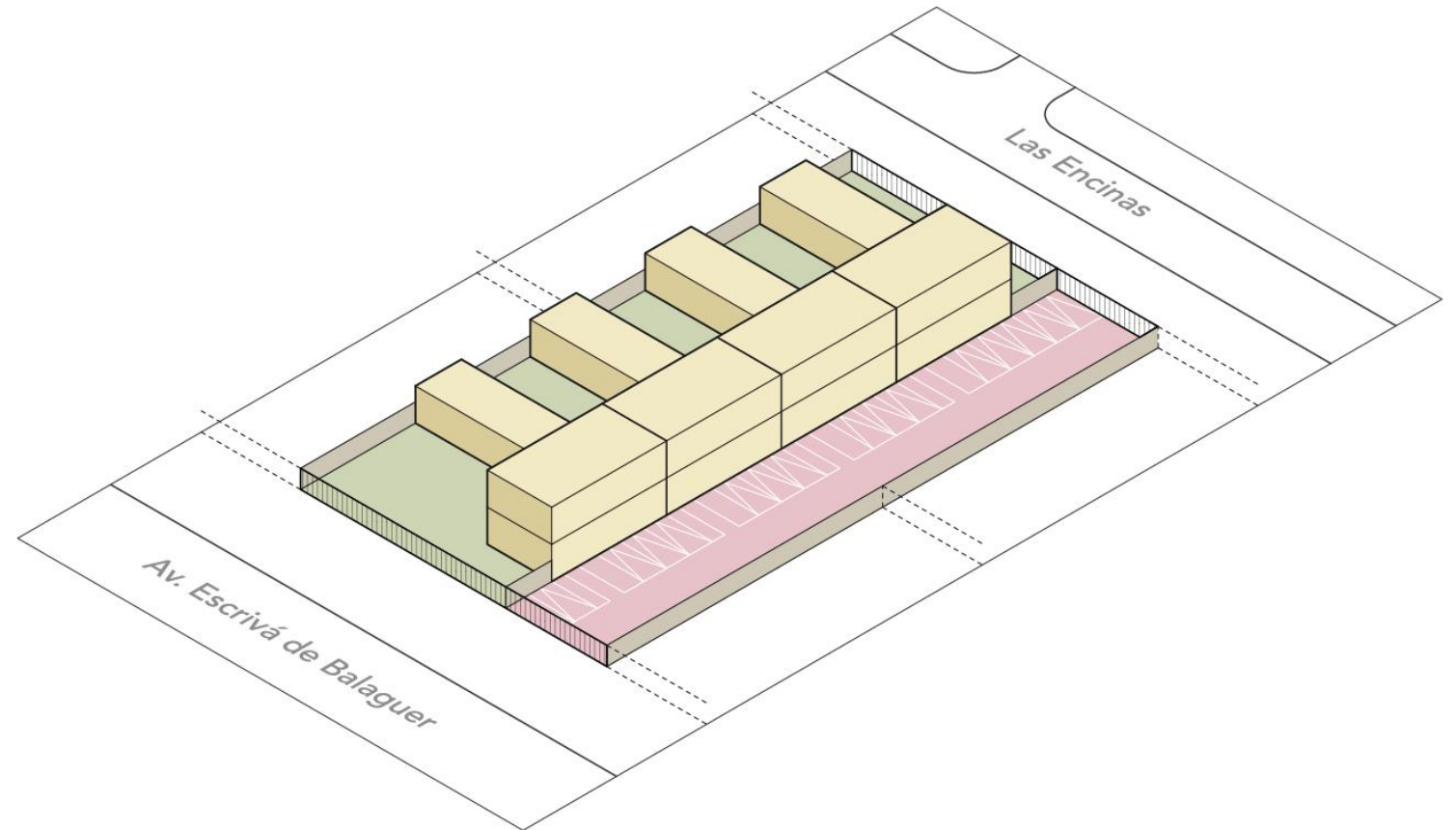
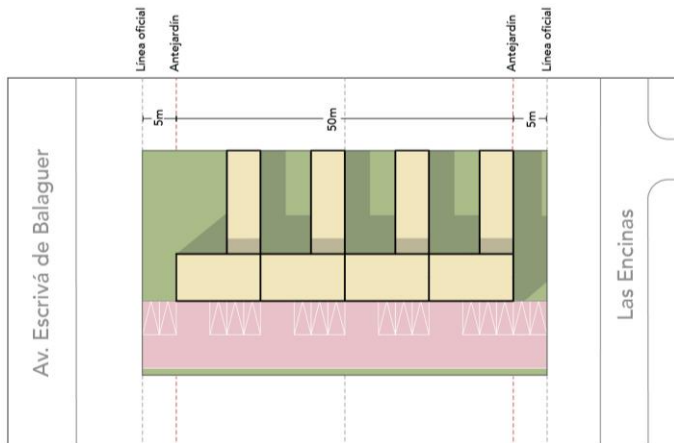


1 predio con vivienda unifamiliar

Alternativa B – Norma Vigente (fusionando 4 terrenos)

ALTERNATIVA B	
Densidad bruta (viv/ha)	14 viv/ha
Densidad bruta (hab/ha)	56 hab/ha
Altura	2 pisos + piso retirado (8,5m)
Coeficiente de constructibilidad (CC)	0,8 CC
Coeficiente de ocupación de suelo (COS)	0,4 COS
Unidades	4 unidades (250m² c/u)*

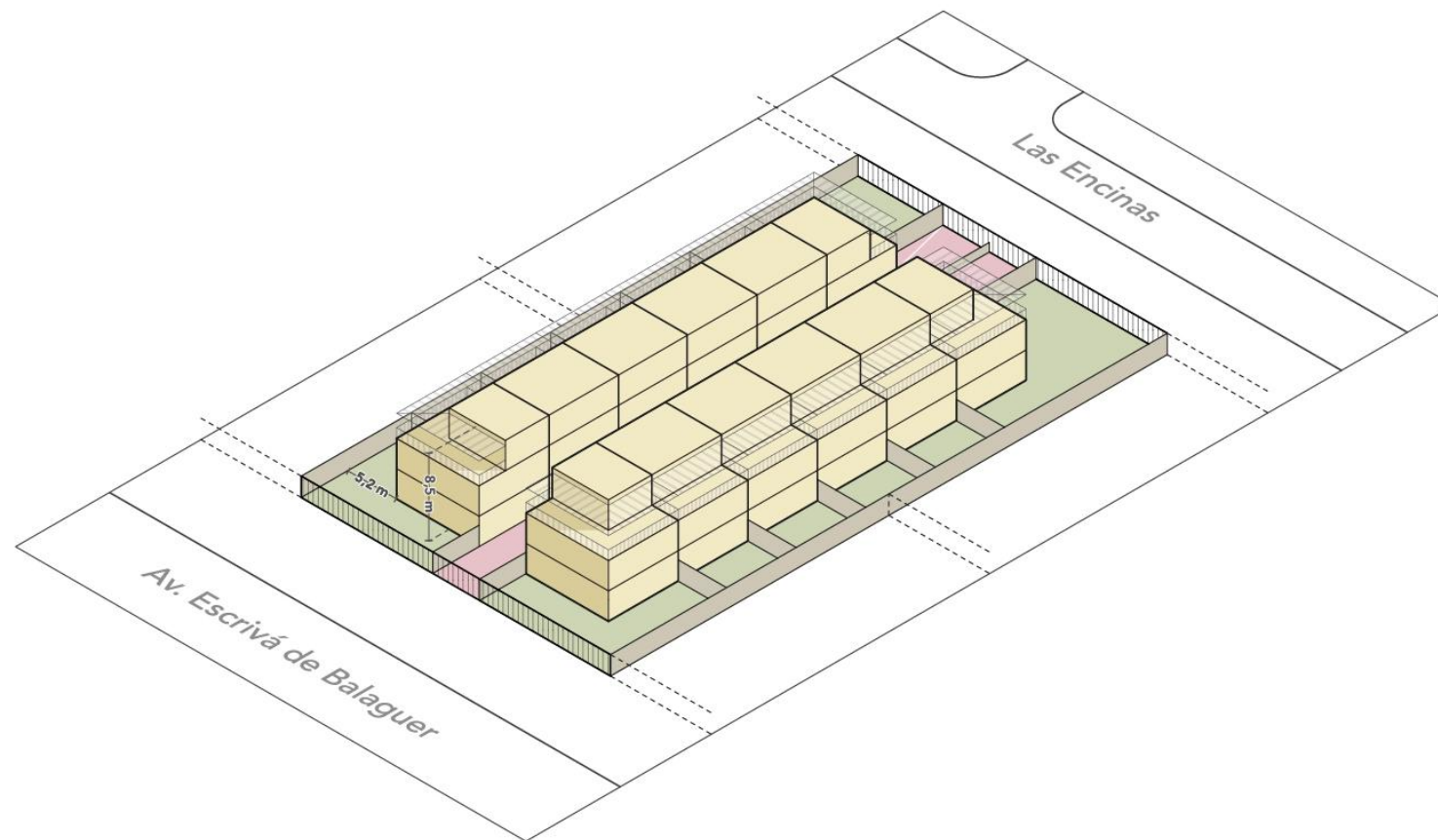
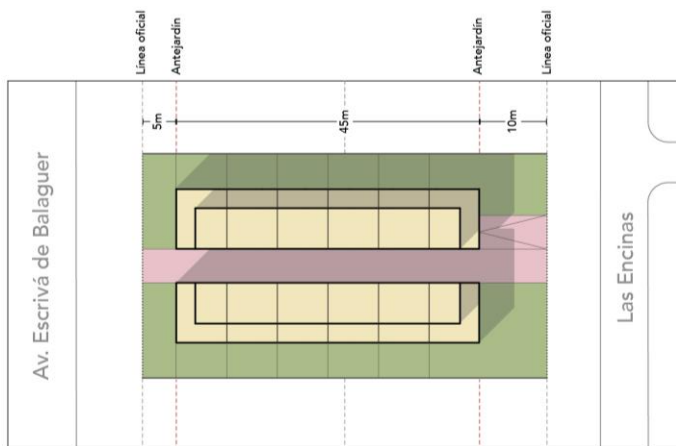
*Ajuste de m² por superficie de mercado



Condición Base en copropiedad

Alternativa C – Aumento de Densidad

ALTERNATIVA C	
Densidad bruta (viv/ha)	40 viv/ha
Densidad bruta (hab/ha)	160 hab/ha
Altura	2 pisos + piso retirado (8,5m)
Coeficiente de constructibilidad (CC)	1 CC
Coeficiente de ocupación de suelo (COS)	0,4 COS
Unidades	12 unidad (165 m2 c/u)



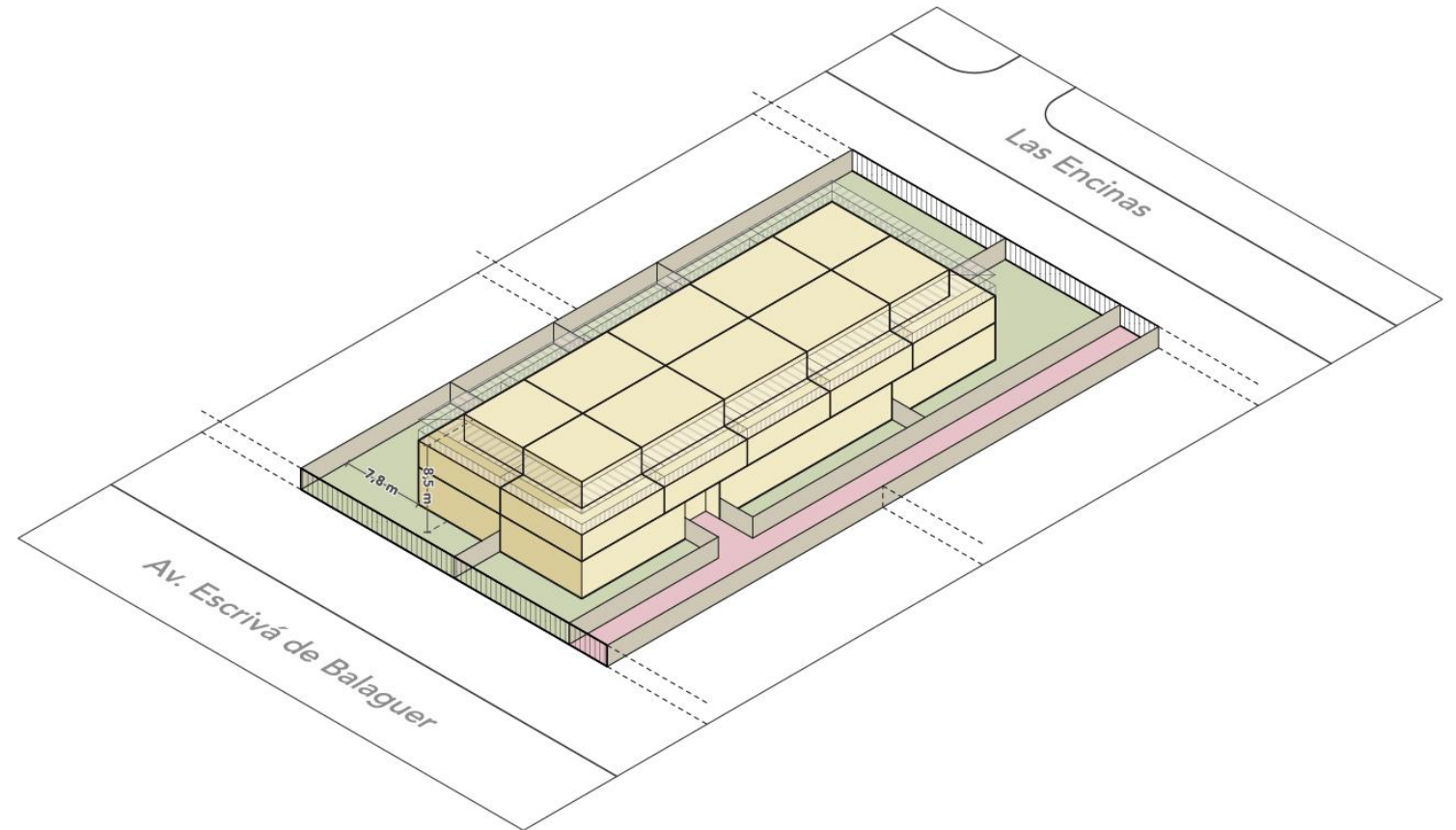
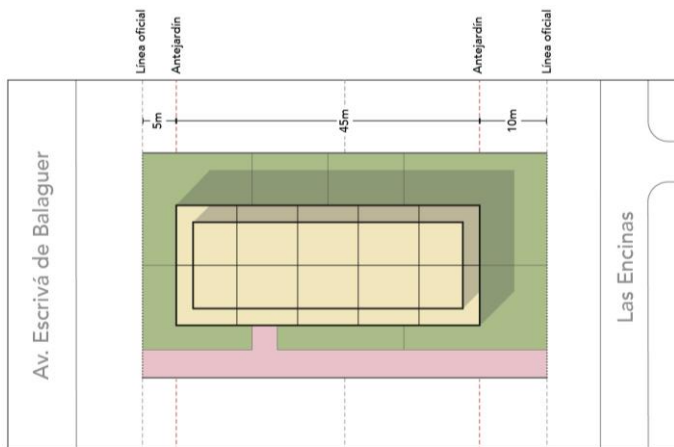
Conjunto de Casas Townhouse

Ejemplos – Tipología Alternativa C (townhouses)



Alternativa D – Aumento de Densidad

ALTERNATIVA D	
Densidad bruta (viv/ha)	57 viv/ha
Densidad bruta (hab/ha)	228 hab/ha
Altura	2 pisos + piso retirado (8,5m)
Coefficiente de constructibilidad (CC)	1 CC
Coefficiente de ocupación de suelo (COS)	0,4 COS
Unidades	17 unidad (90 a más de 140 m2 c/u)



Departamentos (copropiedad)

Ejemplos – Tipología Alternativa D

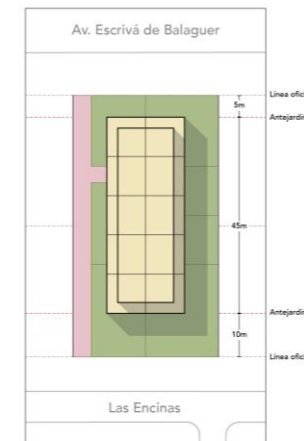
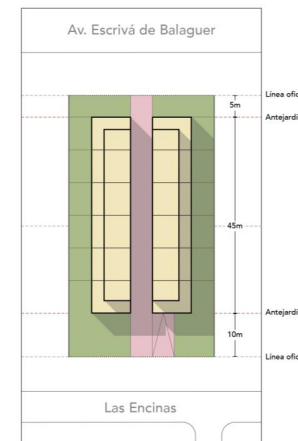
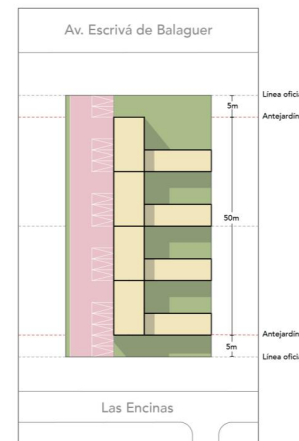
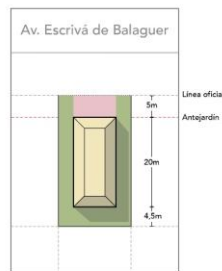


Planta nivel 1



Planta nivel 2

Alternativas a Evaluar - Cuadro de síntesis



NORMA	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C	Alternativa D
Terreno (m2)	500	2000	2000	2000
Terreno bruto real (m2)	625 a 875*	3000	3000	3000
Ocupación de suelo	0,4	0,4	0,4	0,4
Superficie máxima construible primer piso (m2)	200	800	800	800
Constructibilidad	0,8	0,8	1	1
Superficie máxima construible (m2)	400	1600	2000	2000
Densidad bruta (hab/ha)	56	56	160	228
Densidad bruta (viv/ha)	14	14	40	57
Distanciamientos	Rasante 60°	Rasante 60°	Rasante 60°	Rasante 60°
Antejardín (m)	5	5	5 y 10**	5 y 10**
Altura (m)	8,5	8,5	8,5	8,5
Pisos	2 + piso retirado	2 + piso retirado	2 + piso retirado	2 + piso retirado
Estacionamientos por unidad	3	3,5	3	2

*Terreno bruto varía según si enfrenta a Escrivá de Balaguer (875m2) o Las Encinas (625m2)

**Modificación de antejardín propuesta sólo hacia el frente de Las Encinas y Dr. Alfredo Almeyda de Saa.

En verde: Modificaciones normativas necesarias para materialización del modelo propuesto.

En fucsia: Exigencias normativas necesarias para la materialización de una alternativa óptima.

IV. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE ALTERNATIVAS

Inmobiliario, Movilidad y Medioambiental

EVALUACIÓN INMOBILIARIA

Inmobiliario - Impacto en precios / evaluación económica

Resultados evaluación económica – Escenario base:

- **Valor del suelo aumenta con la densidad**
- **Todas las alternativas de densificación son económicamente viables.**
- **La densificación amplía la demanda por las propiedades y reduce los años de renovación.**

Alternativa	Unidades	Densidad bruta (viv/ha)	Sup. útil	Sup. total construida	Costos (UF)	Ingresos (UF)	Rentabilidad (UF)	VRS (UF/m ²)
A	1	14	400 m ²	400	17.959	41.600	10.400	26,5
B	4	14	250 m ²	1.000	43.019	112.000	28.000	20,5
C	12	40	165 m ²	1.980	89.465	227.700	56.925	40,7
D	17	57	Mix (95–141 m ²)	2.000	100.846	230.204	57.551	35,9

Inmobiliario - Tiempos de renovación del sector

- **Densidad aumenta la capacidad de renovación del sector.**
- **Baja densidad puede tomar hasta 41 años de renovación, aumentando el riesgo de obsolescencia de las propiedades.**
- **Densidad media propuesta permite la renovación entre 12 y 17 años, generando una oferta residencial más viable.**
- **Las alternativas C y D son las más efectivas para impulsar la renovación.**

Alternativa	Unidades nuevas totales	Absorción anual (viv/año)	Años de absorción
A	154	4 – 6	Hasta 41
B	154	7 – 11	Hasta 23
C	485	28 – 39	12 – 17
D	686	46 – 59	12 – 15

Inmobiliario - Síntesis de Evaluación

Dimensión	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C	Alternativa D
	Base existente	Base renovación	Townhouse	Departamentos
Total de viviendas proyectadas*	208 viv	208 viv	539 viv	740 viv
Viviendas estimadas por proyecto tipo	1	4	12	17
Superficie construida total (m ²)	400	1000	1980	2000
Costo constructivo promedio (UF/m ²)	35	32	26	28
Valor de venta promedio base (UF/m ²)	100	108	110	110-115
Valor de venta del suelo (UF/m ²)	26,5	20,5	40,7	35,9
Rentabilidad estimada base (UF)	10.400	28.000	56.925	57.551

*Equivale al total de viviendas proyectadas considerando la densificación solo de los predios susceptibles a ser densificados, manteniendo e incorporando al cálculo las viviendas existentes en edificios que permanecerían sin cambios.

EVALUACIÓN EN MOVILIDAD

Movilidad - Método de evaluación de alternativas

1. **Definimos número máximo de viviendas totales del sector a futuro por alternativa.**
2. **Estimamos los nuevos viajes en automóvil** que podrían generar las nuevas viviendas durante las horas punta (tasas promedio por vivienda elaboradas por SECTRA-MTT)
3. **Calculamos la capacidad disponible de la red vial.** Simulamos las principales intersecciones para determinar cuánto flujo adicional pueden recibir sin alcanzar niveles críticos de congestión.
4. **Comparamos la demanda generada por cada alternativa con la capacidad disponible.** Se considera aceptable una saturación inferior al **85%**.
5. **Traducimos la capacidad vial en un número máximo de viviendas que puede soportar el sector.**
6. **Si los nuevos flujos superan la capacidad disponible**, la alternativa requiere obras viales, medidas de mitigación o una reducción del número de viviendas.
7. **Si los nuevos flujos se mantienen dentro de la capacidad disponible**, la alternativa es viable desde el punto de vista vial.

Tasas promedio de inducción de flujo vehicular aplicables a los modelos habitacionales propuestos (veh/h-vivienda)

Periodo	Entrada	Salida
Punta Mañana (PM)	0,279	0,692
Punta Tarde (PT)	0,383	0,247

Ejemplo:

Punta mañana es el período más crítico

1.000 viv $\longleftrightarrow$ 692 veh/h

Movilidad - Estimación de flujos vehiculares

512 veh/h es el máximo generado (Alternativa D en Punta Mañana)

Capacidad vial en Punta Mañana debe ser superior a 512 veh/h para que densificación sea factible

Estimación de flujos vehiculares

Escenario	Total viviendas	Flujo vehicular Punta Mañana (veh/h)		Flujo vehicular Punta Tarde (veh/h)	
		Entrada	Salida	Entrada	Salida
Actual	208	58	144	80	51
Alternativa A	208	58	144	80	51
Alternativa B	208	58	144	80	51
Alternativa C	539	150	373	206	133
Alternativa D	740	206	512	283	183

Movilidad - Síntesis de impacto

Capacidad vial del sector admite máximo 524 veh/h adicionales, equivalentes a **757 viviendas sin sobrepasar el 85% de la capacidad**

	Alternativa A Base existente	Alternativa B Base renovación	Alternativa C Townhouse	Alternativa D Departamentos
Total de viviendas proyectadas	208 viv	208 viv	539 viv	740 viv
Incremento proyectado viviendas	0	0	331	532
Incremento proyectado flujos Punta Mañana	0	0	+91 ent. / +230 sal.	+149 ent. / +368 sal.
Flujo vehicular total Punta Mañana	58 ent. / 144 sal.	58 ent. / 144 sal.	150 ent. / 373 sal.	206 ent. / 512 sal.
Máximo admisible viviendas por capacidad (saturación ≤ 85%)	757	757	757	757
Compatibilidad vial	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

EVALUACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Medioambiental - Síntesis de impacto

Dimensión	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C	Alternativa D
	Base existente	Base renovación	Townhouse	Departamentos
Total de viviendas proyectadas	208 viv	208 viv	539 viv	740 viv
Dotación áreas verdes por U.V. (m ² /hab)	U.V. 4: 24,5 U.V 5: 20,7	U.V. 4: 24,5 U.V 5: 20,7	U.V. 4: 22,7 U.V 5: 17,4	U.V. 4: 21,7 U.V 5: 15,9
Superficie drenante proyectada (m ²)	31.435	32.409	32.409	32.409
Variación drenaje vs. actual	-	3%	3%	3%
Consumo hídrico proyectado (m ³ /mes)	5.568	1.815*	1.815*	1.815*
Variación consumo hídrico	-	-67%	-67%	-67%
Superficie arborizada (m ²)	20.133	21.066	21.066	21.066
Variación arborización	-	5%	5%	5%
Frente transparente (%)	35%	33%	47%	47%
Variación frente transparente de las alternativas respecto a lo existente (puntos porcentuales)	-	-2	12	12
Máxima sombra proyectada (PM Junio)	3.897 m²	2.213 m²	3.239 m²	2.850 m²
Variación sombra proyectada respecto a Alternativa A	-	-43%	-17%	-27%

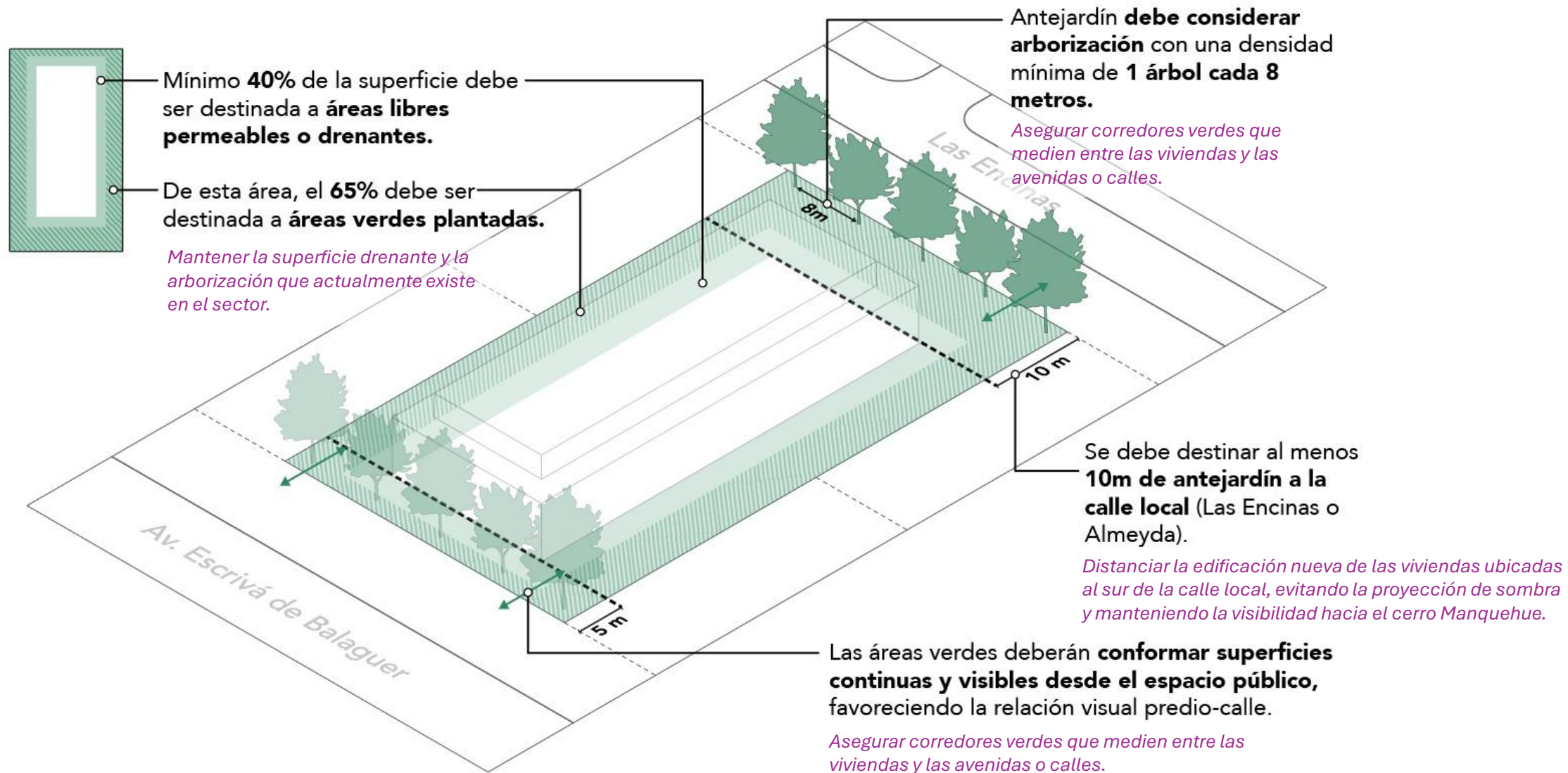
*Considera jardines biodiversos con un consumo hídrico de 56 litros al mes por metro cuadrado de superficie.

V. RECOMENDACIONES

Permitir aumento densidad con condiciones

ÁREA E-Ab3: Edificación Aislada baja N°3	Norma base	Norma con beneficios 1	Norma con beneficios 2
Superficie de subdivisión predial mínima	500 m2	500 m2	500 m2
Coeficiente de constructibilidad	0,8	1,0	1,0
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4	0,4	0,4
Rasante	60°	60°	60°
Antejardín	5 m	5 m / 10 m	5 m / 10 m
Altura máxima de edificación	2 pisos + piso retirado 8,5m	2 pisos + piso retirado 8,5m	2 pisos + piso retirado 8,5m
Densidad Bruta máxima (hab/Ha)	56 hab/ha	160 hab/ha	228 hab/ha
Densidad Bruta máxima (viv/Ha)	14 viviendas / ha	40 viviendas / ha	57 viviendas / ha
Condiciones exigidas para acceder al incentivo	-	1, 2, 3(a), 4, 5 y 6	1, 2, 3, 4, 5 y 6

1_Condición de áreas verdes



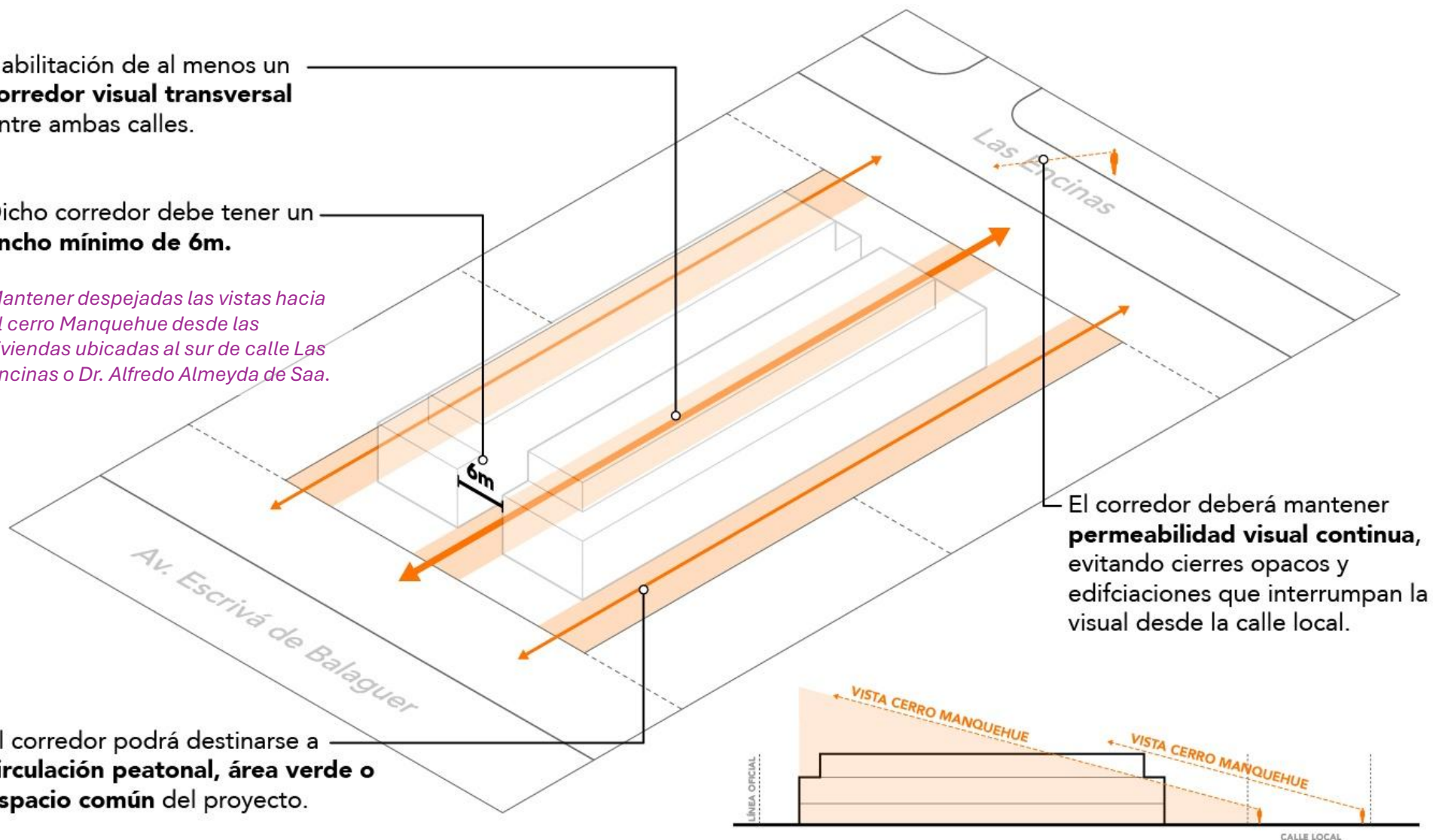
2 Condición de corredores visuales y permeabilidad entre calles

Habilitación de al menos un **corredor visual transversal** entre ambas calles.

Dicho corredor debe tener un **ancho mínimo de 6m.**

Mantener despejadas las vistas hacia el cerro Manquehue desde las viviendas ubicadas al sur de calle Las Encinas o Dr. Alfredo Almeyda de Saa.

El corredor podrá destinarse a **circulación peatonal, área verde o espacio común** del proyecto.



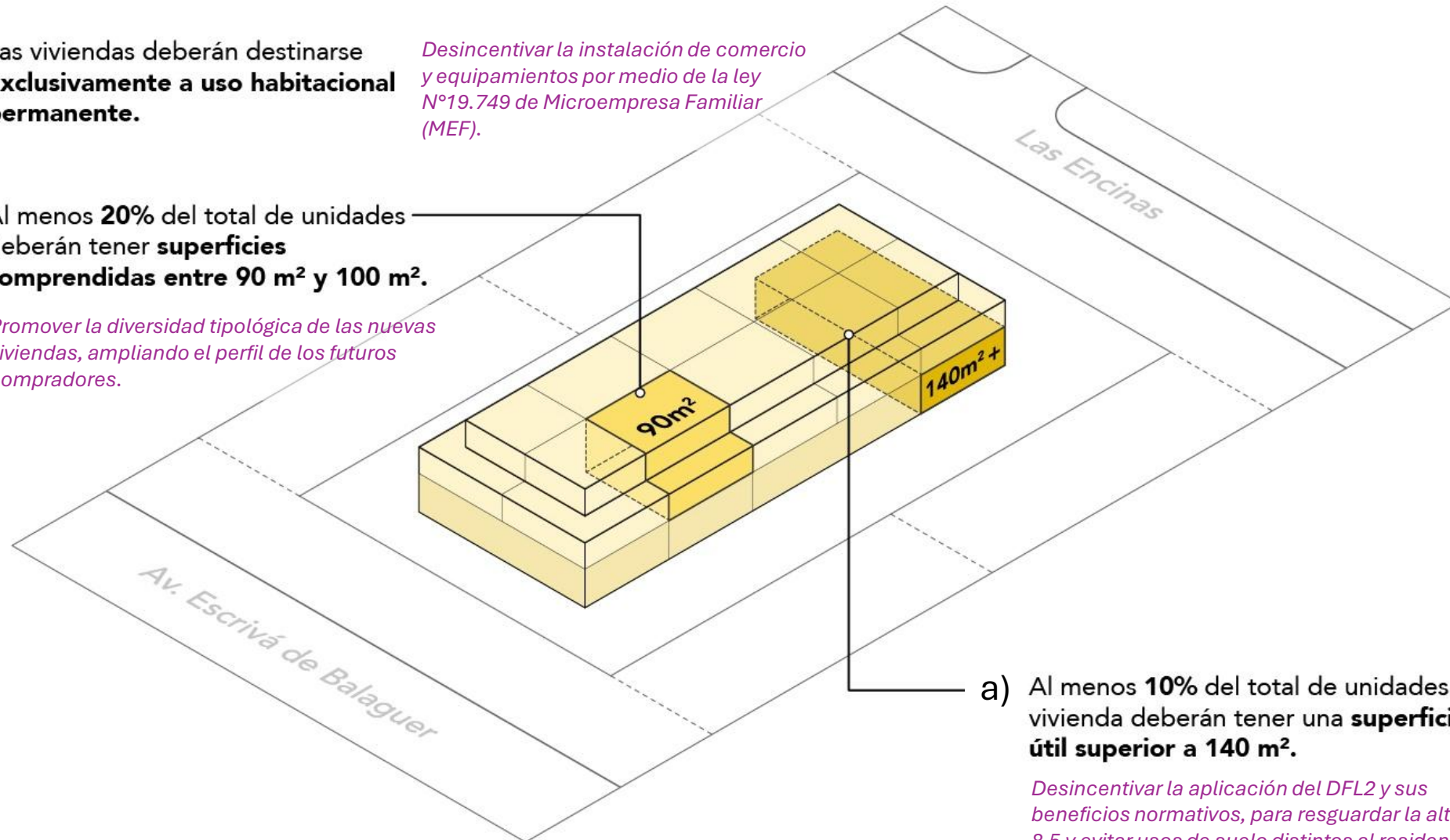
3 Condición de diversidad de tamaños de vivienda

- c) Las viviendas deberán destinarse **exclusivamente a uso habitacional permanente.**

Desincentivar la instalación de comercio y equipamientos por medio de la ley N°19.749 de Microempresa Familiar (MEF).

- b) Al menos **20%** del total de unidades deberán tener **superficies comprendidas entre 90 m² y 100 m².**

Promover la diversidad tipológica de las nuevas viviendas, ampliando el perfil de los futuros compradores.



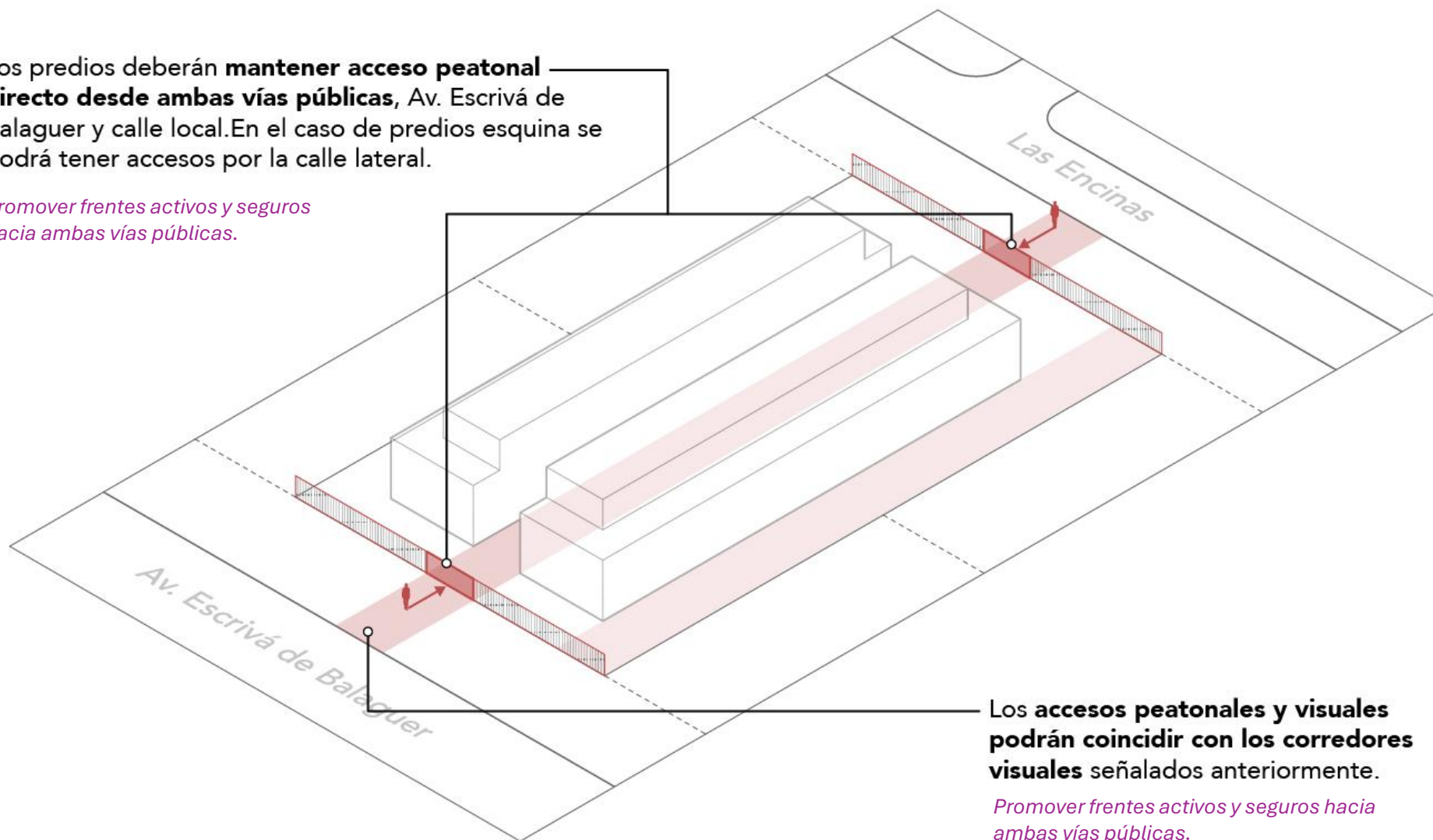
- a) Al menos **10%** del total de unidades de vivienda deberán tener una **superficie útil superior a 140 m².**

Desincentivar la aplicación del DFL2 y sus beneficios normativos, para resguardar la altura de 8,5 y evitar usos de suelo distintos al residencial.

4 Condición de accesibilidad

Los predios deberán **mantener acceso peatonal directo desde ambas vías públicas**, Av. Escrivá de Balaguer y calle local. En el caso de predios esquina se podrá tener accesos por la calle lateral.

Promover frentes activos y seguros hacia ambas vías públicas.



Los **accesos peatonales y visuales** podrán coincidir con los **corredores visuales** señalados anteriormente.

Promover frentes activos y seguros hacia ambas vías públicas.

5 Condición de diseño del frente urbano

Al menos **40% del frente lineal del primer piso hacia la calle** deberá incorporar ventanas, puertas o accesos a viviendas que dan a la calle.

Evitar superficies ciegas continuas, que podrían afectar la sensación de seguridad en el barrio.

Los **muros medianeros laterales de división predial** visibles desde el espacio público deberán tener **plantaciones que eviten muros ciegos visibles**.

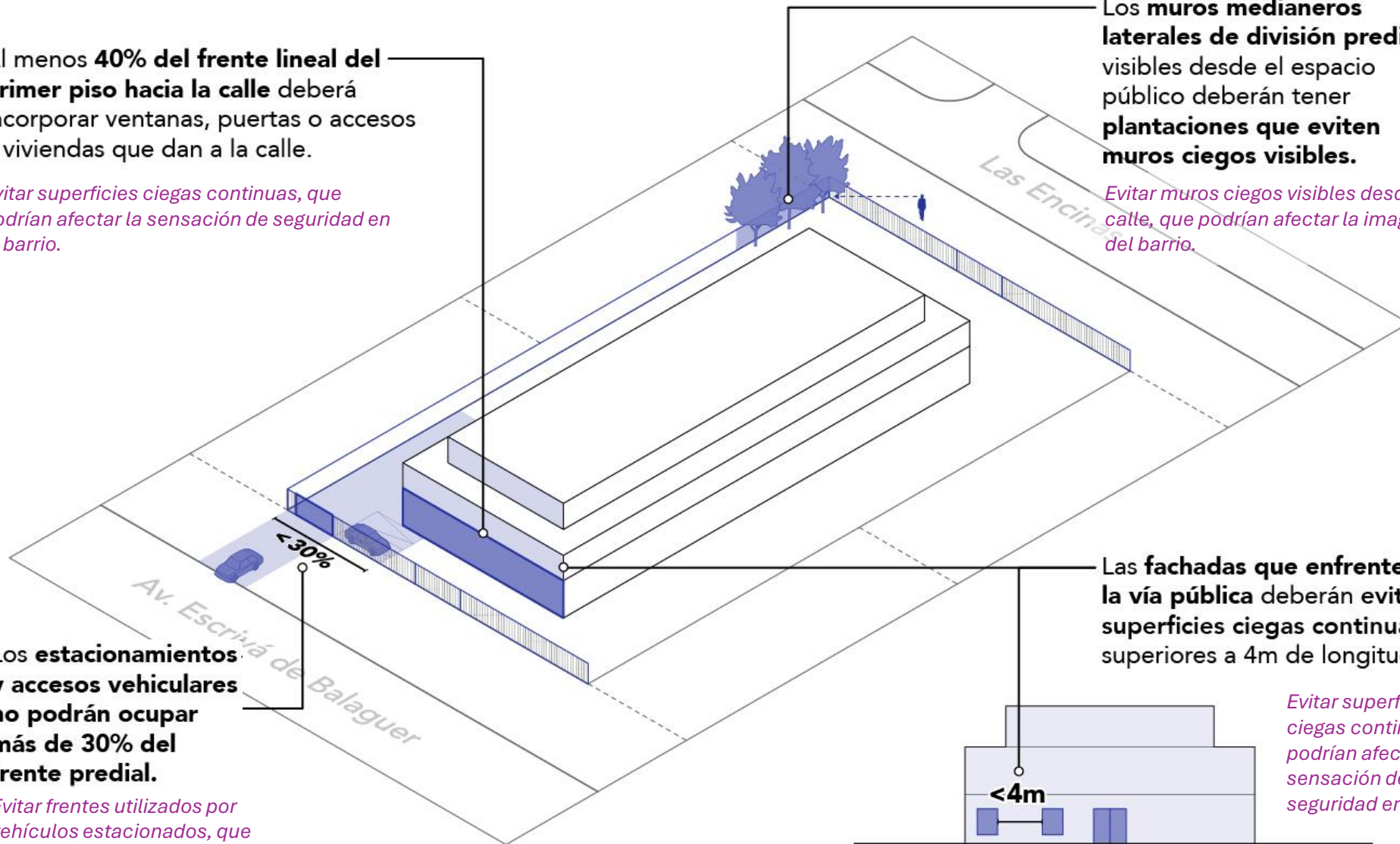
Evitar muros ciegos visibles desde la calle, que podrían afectar la imagen del barrio.

Los **estacionamientos y accesos vehiculares** no podrán ocupar más de **30% del frente predial**.

Evitar frentes utilizados por vehículos estacionados, que puedan afectar la imagen del barrio.

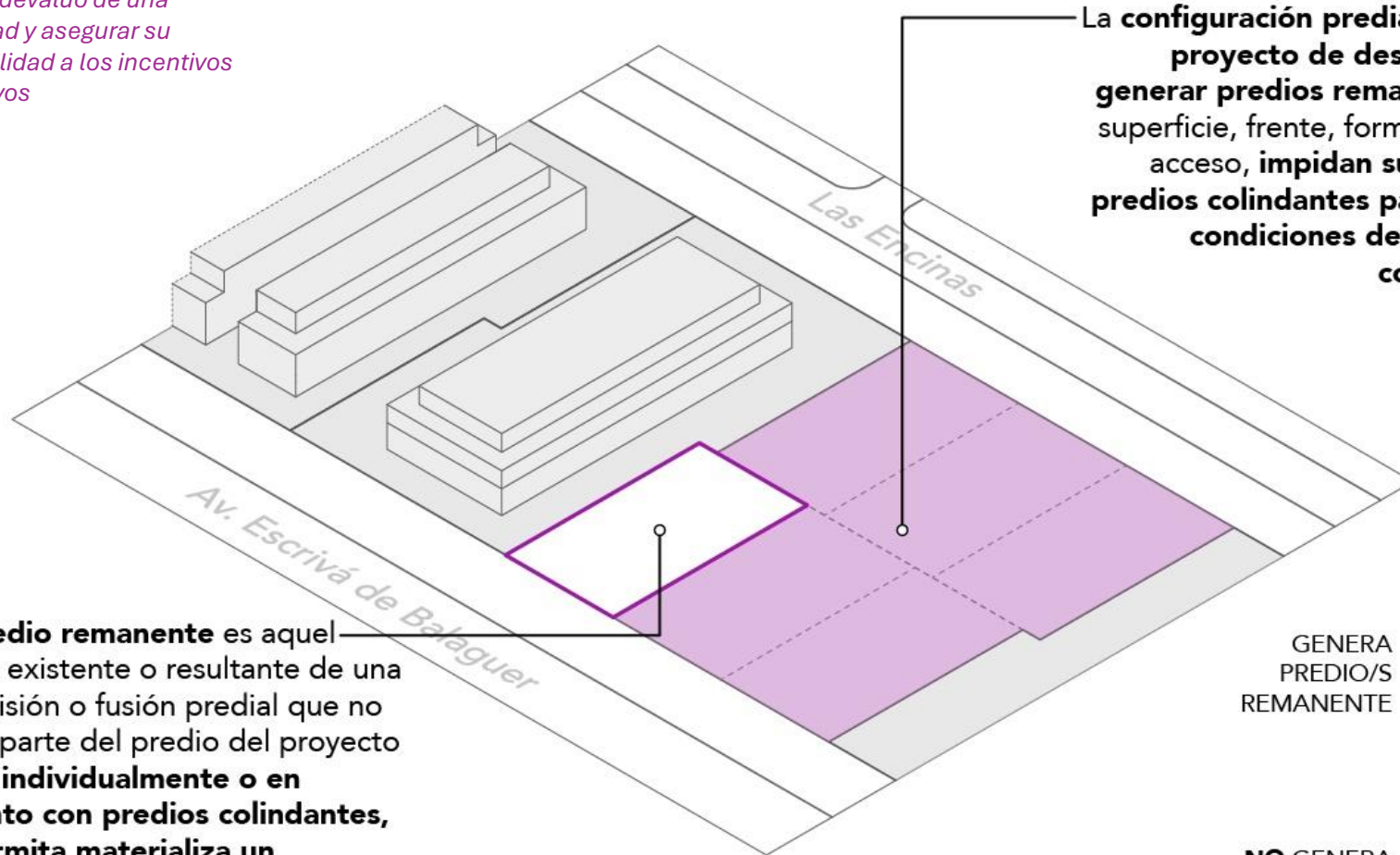
Las **fachadas que enfrenten la vía pública** deberán evitar superficies ciegas continuas superiores a **4m de longitud**.

Evitar superficies ciegas continuas, que podrían afectar la sensación de seguridad en el barrio.

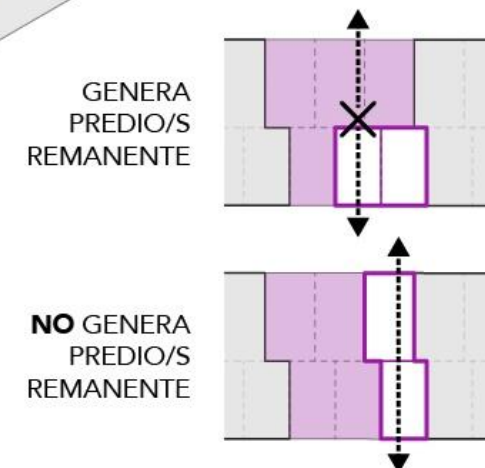


6_Condición de conformación predial y control de predios remanentes

Evitar el devalúo de una propiedad y asegurar su accesibilidad a los incentivos normativos



Un predio remanente es aquel predio existente o resultante de una subdivisión o fusión predial que no forme parte del predio del proyecto y que, **individualmente o en conjunto con predios colindantes, no permita materializa un corredor de vista a través de la manzana con un ancho mínimo equivalente al exigido (6m).**



Vistas referenciales - Av. San Josemaria Escrivá de Balaguer



Antes



Después

Vistas referenciales - Calle Las Encinas



Antes



Después

Conclusiones generales

1. **La densidad media permite renovar sin cambiar la escala barrial:** alternativas C y D mantienen altura baja actual, otorgando viabilidad de renovación.
2. **El aumento de densidad no tiene un impacto vial significativo:** incluso la alternativa D mantiene el funcionamiento de la vía dentro de los parámetros aceptables, bajo el 85% de congestión.
3. **La renovación puede mejorar el entorno si se condiciona:** áreas verdes, suelo drenante, arborización, frentes permeables y control de sombras son claves.
4. **La mejor opción es densificar con reglas y condiciones:** permitir más viviendas debe ir asociado a diseño urbano, mitigaciones y protección del carácter residencial.
5. **Si se aprueban las modificaciones a la OGUC, será necesario analizar mecanismos que permitan resguardar las condiciones del sector.**

Actual propuesta MINVU de Modificación a la OGUC

Decreto N° 68/2026 actualmente en trámite por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en donde propone *“actualizar la normativa urbanística y de construcción (OGUC) para adecuarla a cambios demográficos, sociales, tecnológicos y ambientales ocurridos en el país, así como para incentivar la inversión inmobiliaria y mejorar la resiliencia ante desastres naturales”*

La propuesta MINVU de modificación a la OGUC incorporaría, entre otras materias, cambios en densidad, constructibilidad, estacionamientos y procedimientos de aprobación.

El Decreto con la propuesta fue ingresado por el Ministerio a la Contraloría General de la República con fecha 27/07/2026 para toma de razón.

Impacto propuesta Ministerial de modificación OGUC

ÁREA E-Ab3: Edificación Aislada baja N°3	Norma base	Norma OGUC propuesta	Norma OGUC propuesta + DFL2
Superficie de subdivisión predial mínima	500 m2	500 m2	500 m2
Coeficiente de constructibilidad	0,8	Hasta 1,4	n/a
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4	0,4	n/a
Rasante	60°	60°	60°
Antejardín	5 m	5 m	5 m
Altura máxima de edificación	2 pisos + piso retirado 8,5m	2 pisos + piso retirado 8,5m	Hasta 4 pisos 14m
Densidad Bruta máxima (hab/ ha)	56 hab/ha	56 hab/ha	70 hab/ha **
Densidad Bruta máxima (viv/ ha)	14 viv/ha	28 viv/ha *	35 viv/ha **

*La propuesta ministerial de modificación a la OGUC cambia el coeficiente de 4 habitantes por vivienda. En el caso del área de estudio, al encontrarse a menos de 300m de una vía troncal (Av. Josemaría Escrivá de Balaguer), el coeficiente sería de 2 habitantes por vivienda, efectivamente duplicando la cantidad de viviendas que hoy permite la norma.

** El artículo 6.1.8 de la OGUC (DFL2) permite incrementar en hasta 25% la densidad aplicable a los conjuntos de viviendas económicas que cumplen sus condiciones.

Impacto Prop. Ministerial de Mod. OGUC - Evaluación económica

Propuesta Ministerial OGUC + DFL2 es más rentables que las alternativas propuestas C y D

No tiene condiciones

Posibilidad de incluir comercio, afectando carácter residencial exclusivo

Posibilidad de elevar la altura a 4 pisos.

Disminuye la exigencia de estacionamientos

Alternativa	Unidades	Densidad (viv/ha)	Sup. útil	Sup. comercio	Sup. total	Costos (UF)	Ingresos (UF)	Rentabilidad (UF)	Valor Suelo (UF/m ²)
C	12	40	165 m ²	-	1.980	89.465	227.700	56.925	40,7
D	17	57	Mix (95–141 m ²)	-	2.000	100.846	230.204	57.551	35,9
Propuesta OGUC*	11	35	hasta 140 m ²	792	3.788	114.097	269.677	67.419	44,1

*DS N° 68/2026 + OGUC 6.1.8 Vivienda Económica

GRACIAS