

Diagnóstico Territorial

Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar

Diagnóstico Territorial

Estudio de Actualización
del Plan Regulador Comunal
de Viña del Mar

SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

María Fernanda Olivares Castillo, Arquitecta, Mg. en Gestión de Proyectos Urbano-Regionales
Directora

EQUIPO EJECUTOR

Coordinación General

Carolina Peñaloza Pinto, Arquitecta, Mg. en Planificación Urbana
Directora del Estudio de Actualización

Departamento de Planificación del Desarrollo Comunal – SECPLA

Soraya Gutiérrez Cantellano, Geógrafa, Mg. (c) en Geografía
Vicente González Ramírez, Geógrafo, Mg. en Planificación Urbana
Mariana Stuardo Zumelzu, Arquitecta, Mg. en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente
Eduardo Yáñez Ruff, Arquitecto, Mg. en Proyecto Urbano
Daniela Araya Vargas, Arquitecta

Departamento de Asesoría Urbana

Julio Ramírez Bruna, Arquitecto, Mg. en Urbanismo, Asesor Urbanista
Gonzalo Vargas Garrido, Arquitecto

Estudios Complementarios

Estudio de Riesgos: Xterrae Geología Ltda.
Estudio Patrimonial: Paz Undurraga Castelblanco, Arquitecta, Mg. en Planificación Urbana y Mg. en Economía Urbana
Estudio de Capacidad Vial: Ismael Becerra González, Ingeniero Civil, Especialista en Transporte

Evaluación Ambiental Estratégica

María Catalina Sánchez Sánchez, Geógrafa, Mg. en Gerencia y Políticas Públicas

Participación Ciudadana, Etapa Diagnóstico

Dr. Camilo Améstica Zavala + Regeneraxión Arquitectos Spa.

Colaboraciones

Equipo SIG IMVM (Viviana Araya C., Liliana Quilodrán C., Rafael Osorio R., Vicente Gajardo R.)
Equipo profesional de Asesoría Urbana 2022-2025

Versión editada en diciembre de 2025, Publicada en agosto de 2026.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN 21
Objetivos del Diagnóstico 23
Objetivo General 23
Objetivos Específicos 23

CAPÍTULO 1 | MARCOS DE REFERENCIA 26
1.1 Marco Territorial 26
1.1.1 Contexto Regional 26
1.1.2 Condicionantes geomorfológicas 28
1.2 Marco Administrativo y Funcional 31
1.2.1 Organización administrativa del territorio comunal 31
1.2.2 Inserción metropolitana 34
1.2.3 Estructura funcional interna: centralidades y subcentralidades 36
1.3 Marco Estratégico y Normativo 44
1.3.1 Nivel Regional y Metropolitano 44
1.3.2 Instrumentos Normativos y de Gestión Comunal 46
1.3.3 Evolución Histórica de los IPT en el área de estudio 52
1.3.4 Instrumentos de Planificación Territorial Vigentes 56
1.3.5 Análisis del instrumento local vigente 70

CAPÍTULO 2 | ANÁLISIS SISTÉMICO 86
2.1 Sistema Humano 87
2.1.1 Análisis demográfico (1992 - 2024) 87
2.1.2 Análisis socioeconómico 106
2.1.3 Déficit Habitacional 117
2.2 Sistema Económico Productivo 135
2.2.1 Contexto Nacional y Regional 136
2.2.2 Contexto Metropolitano de Valparaíso 139
2.2.3 Contexto comunal: actividad económica y su evolución 146
2.2.4 Análisis de la relevancia turística en la comuna 162
2.2.5 Análisis del comportamiento del valor de suelo 170
2.3 Sistema Urbano Territorial 174
2.3.1 Forma urbana y morfología del territorio 174
2.3.2 Subdivisión y régimen del suelo, estructura predial y usos 199
2.3.3 Infraestructura y movilidad 246
2.3.4 Accesibilidad a equipamientos y habitabilidad 277
2.3.5 Elementos del paisaje, estructurantes del territorio 310
2.3.6 Recursos de valor patrimonial cultural 325
2.3.7 Presiones territoriales y áreas de riesgo 359
2.4 Sistema Físico Natural 368
2.4.1 Clima 368
2.4.2 Geomorfología y Geología 375

2.4.3 Sistema Hidrológico 383
2.4.4 Cobertura vegetal y biodiversidad 387
2.4.5 Áreas de Valor Natural 396

C APÍTULO 3 | PROYECCIONES Y TENDENCIAS 414
3.1 Proyecciones de Población 414
3.2 Proyecciones de Hogares 416
3.2.2 Proyección del promedio de habitantes por hogar 418
3.3 Proyecciones de uso de suelo y metros cuadrados edificados 422

C APÍTULO 4 | DIAGNÓSTICO INTEGRADO 430
4.1 Enfoque metodológico del diagnóstico integrado 430
4.2 Principales hallazgos del Análisis Sistémico 431
4.3 Síntesis del Diagnóstico Participativo 440
4.3.1 Diagnóstico Prospectivo Territorial de PAC: alcance y metodología 440
4.3.2 Resultados del proceso participativo 442
4.4 Síntesis de los Estudios Complementarios 449
4.4.1 Estudio de Riesgos 449
4.4.2 Estudio de Patrimonio 454
4.4.3 Diagnóstico de Capacidad Vial 463
4.5 Condicionantes del territorio 469
4.5.1 Zonas de extensión urbana 469
4.5.2 Áreas no edificables y áreas de restricción 470
4.5.3 Áreas protegidas reconocidas por los instrumentos de planificación 470
4.5.4 Vialidad estructurante de nivel metropolitano 471
4.5.5 El margen efectivo de la planificación 471
4.6 Análisis FODA 473
4.7 Temas Clave 475
4.7.1 Efecto de las proyecciones y tendencias sobre los temas clave 477
4.8 Desafíos de Planificación (DP) 479
4.8.1 DP 01: Desarrollo urbano equitativo, resiliente y sustentable 479
4.8.2 DP 02: Gestión y adaptación a riesgos de desastre, considerando eventos extremos asociados a Cambio Climático 480
4.8.3 DP 03: Movilidad urbana multiescalar, que disminuye la presión en ecosistemas sensibles y favorece la evacuación 481
4.8.4 DP 04: Reconocimiento y resguardo del patrimonio natural y cultural 482
4.8.5 Trazabilidad entre el análisis FODA y los Desafíos de Planificación 483

BIBLIOGRAFÍA 486

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1: Contexto regional de la comuna de Viña del Mar. 27
Figura 1.2: Contexto Metropolitano de la comuna de Viña del Mar. 28
Figura 1.3: Cuencas de la región de Valparaíso. 29
Figura 1.4: Cuenca del Estero Marga Marga. 30
Figura 1.5: Sectorización de la comuna. 32
Figura 1.6: Sectorización de la comuna de Viña del Mar. 33
Figura 1.7: Estructura funcional del Gran Valparaíso. 35
Figura 1.8: Estructura funcional interna. 37
Figura 1.9: Tipologías de Subcentralidades 38
Figura 1.10: Cartera de obras y proyectos PIIMEP 2024. 51
Figura 1.11: Evolución de Planos Reguladores Comunales e Intercomunales. 53
Figura 1.12: Plan Intercomunal de Valparaíso, 1965. 54
Figura 1.13: Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, 1980. 55
Figura 1.14: Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, 2014. 57
Figura 1.15: Zonificación PREMVAL 2014 en la comuna de Viña del Mar. 61
Figura 1.16: Modificaciones del Plan Regulador de Viña del Mar. 65
Figura 1.17: Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, Zonificación (D.A. N° 10.949/2002). 67
Figura 1.18: Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, Restricciones (D.A. N° 10.949/2002). 68
Figura 1.19: Modificación al PRC de Viña del Mar, Actualización de la vialidad estructurante (D.A. N° 11.092/2012). 69
Figura 1.20: Rangos de Densidad máxima proyectada en el PRC vigente. 71
Figura 1.21: Rangos de Superficie Predial Mínima proyectada en el PRC vigente. 73
Figura 1.22: Rangos de Altura máxima de edificación proyectados en el PRC vigente. 75
Figura 1.23: Rangos de Coeficiente de Constructibilidad proyectados por el PRC vigente. 77
Figura 1.24: Rangos de Coeficiente de Ocupación Predial proyectados en el PRC vigente. 79
Figura 1.25: Clasificación del PRC vigente, por tipología de usos preferentes. 81
Figura 2.1: Pirámides poblacionales Región de Valparaíso 1992, 2002, 2017 y 2024. 94
Figura 2.2: Pirámides poblacionales a escala País 1992, 2002, 2017 y 2024. 95
Figura 2.3: Distribución de población Adulta Mayor por manzana censal. 97
Figura 2.4: Densidad de población por manzana censal. 101
Figura 2.5: Hogares de clase media, de tipo familiar y viviendas tipo casa (Factor 1). 107
Figura 2.6: Hogares de clase media-alta y alta, tipo no familiar, movilidad residencial reciente, viviendas particulares tipo departamentos y desocupadas (Factor 2). 108
Figura 2.7: Hogares de clase media-baja y baja y viviendas particulares carenciadas (Factor 3). 109
Figura 2.8: Distribución de estratos socioeconómicos predominantes por zona censal. 114
Figura 2.9: Concentración de viviendas por estrato socioeconómico. 116
Figura 2.10: Distribución del total de requerimientos de déficit habitacional cuantitativo por manzana/entidad. 126

Figura 2.11: Distribución del total de viviendas con déficit habitacional cualitativo (presentan al menos 1 requerimiento) por manzana/entidad. 130
Figura 2.12: Evolución del valor de uso de suelo en áreas homogéneas 2013 - 2023 (UF/M2). 171
Figura 2.13: Núcleos de cantidad de transacciones de bienes raíces. 172
Figura 2.14: Plano de la Población Viña del Mar (Loteo Población Vergara), elaborado por Teodoro Lowey en 1874. 175
Figura 2.15: Esquema de la evolución histórica del desarrollo urbano de Viña del Mar. 176
Figura 2.16: Conformación urbana por anillos de crecimiento 179
Figura 2.17: Tipologías barriales identificadas en el territorio comunal. 197
Figura 2.18: Suelo de propiedad pública, privada y mixta, Viña del Mar. 201
Figura 2.19: Suelo público neto según tipo de propietario, Viña del Mar. 203
Figura 2.20: Tamaño predial y atomización del suelo, Viña del Mar. 206
Figura 2.21: Distribución de usos de suelo (homologación OGUC). 209
Figura 2.22: Distribución general de destinos predominantes por predio. 212
Figura 2.23: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Residencial y mixto. 214
Figura 2.24: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Equipamiento comunitario y social. 215
Figura 2.25: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Actividades productivas y de infraestructura. 216
Figura 2.26: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Suelo no urbanizado o de baja ocupación. 217
Figura 2.27: Índice de complejidad urbana. 220
Figura 2.28: Índice de especialización urbana. 222
Figura 2.29: Distribución territorial de los Permisos de Edificación Georreferenciados (2010 -2024) .229
Figura 2.30: Permisos de edificación por periodos de tiempo. 234
Figura 2.31: Permisos de edificación años 2010-2024, N° medio de pisos por permiso. 236
Figura 2.32: Distribución de patentes comerciales al 2025, Viña del Mar. 239
Figura 2.33: Mapas 1, 2, 3, y 4. Concentración de patentes comerciales mediante KDE a distintas escalas. 242
Figura 2.34: Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar - Vialidad Estructurante 2012. 250
Figura 2.35: Actualización de trazados de rutas fijas. 251
Figura 2.36: Mayores Viajes/hr en automóvil por Sectores. (arriba, izquierda) 252
Figura 2.37: Macrozona de Mayor Viajes generados Viajes/hr en automóvil, Achupallas. (arriba, derecha) 252
Figura 2.38: Macrozona de Mayor Viajes destino Viajes/hr en automóvil, Plan de Viña. (abajo, izquierda) 252
Figura 2.39: Viajes que cruzan Viña (Viajes/hr) en automóvil. (abajo, derecha) 252
Figura 2.40: Usos de Suelo SII Manzana, suma de zonas ESTRAUS. 254
Figura 2.41: Diferencias Usos de Suelo Comercio (SII vs Proyecciones SECTRA TEND) 255
Figura 2.42: Diferencias Usos de Suelo Número de Hogares (SII vs Proyecciones SECTRA TEND). 255

Figura 2.43: Velocidades de operación Punta Mañana. 256
Figura 2.44: Asignación de Flujos Vehiculares y Grados de Saturación Punta Mañana, 257
Figura 2.45: Asignación de Flujos Vehiculares y Grados de Saturación Punta Mañana, 257
Figura 2.46: Síntesis de la Vialidad Estructurante de los IPT Vigentes 260
Figura 2.47: Distancia promedio a equipamientos urbanos por sector. 280
Figura 2.48: Índice de Déficit de Ciudad adaptado de Viña del Mar, por Subsector 282
Figura 2.49: Localización y magnitud de los campamentos vigentes, Viña del Mar, 2026. 298
Figura 2.50: Campamentos vigentes según estrategia de intervención, Viña del Mar, 2026. 299
Figura 2.51: Borde Costero de Viña del Mar visto desde el mar. 310
Figura 2.52: Topónimos de playas y lugares estratégicos en el borde costero. 312
Figura 2.53: Vista aérea del borde costero de Viña del Mar, tramo Reñaca-Valparaíso. 313
Figura 2.54: Hitos patrimoniales y espacios públicos del borde costero de Viña del Mar. 314
Figura 2.55: Playa Caleta Abarca, Playa del Deporte (Las Salinas) y regata Bicentenario. 314
Figura 2.56: Vista aérea de los esteros Marga Marga y Reñaca en su recorrido por el área urbana de Viña del Mar. 316
Figura 2.57: Valor ecológico del humedal en contexto urbano consolidado (izq.) y exposición al riesgo de inundación por desborde de cauce (der.), Viña del Mar. 318
Figura 2.58: Mapa de severidad del incendio estimado a partir del cálculo del índice dNBR usando las imágenes Landsat pre y post incendio 02 y 03 de febrero de 2024, en el Gran Valparaíso. 320
Figura 2.59: Zonas de Extensión Urbana y asentamientos irregulares. 324
Figura 2.60: Monumentos Históricos reconocidos por el Consejo de Monumentos Nacionales. 326
Figura 2.61: Inmuebles de Conservación Histórica en el PRC vigente. 335
Figura 2.62: Zonas de Conservación Histórica por PRC 347
Figura 2.63: Figura de Calor de elementos del carácter identitario comunal. 357
Figura 2.64: Interpretación gráfica referencial de las Áreas de Riesgo definidas por PREMVAL 361
Figura 2.65: Áreas de Valor Natural y asentamientos irregulares. 366
Figura 2.66: Geomorfología de la comuna de Viña del Mar. 376
Figura 2.67: Modelo de Elevación Digital (MDE) 377
Figura 2.68: Mapa de Pendientes. *Fuente: Elaboración propia a partir de LIDAR-SAF 2024* 377
Figura 2.69: Mapa de estructuras geológicas para la comuna de Viña del Mar. 380
Figura 2.70: Ubicación de las trazas de la falla Marga-Marga propuesta por este trabajo (lineamientos norte y sur). 381
Figura 2.71: Mapa litológico de la comuna de Viña del Mar. 382
Figura 2.72: Sistema Hidrológico de Viña del Mar 384
Figura 2.73: Sistema de Colectores y Plan de Aguas Lluvias de Viña del Mar. 386
Figura 2.74: Catastro vegetacional por TIPO. 390
Figura 2.75: Catastro vegetacional del SubTipo Forestal. 391
Figura 2.76:: Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI) para la comuna, post Incendio “Complejo las Tablas, 2024” 392
Figura 2.77: Serie temporal agosto 2024, enero/febrero/abril 2025. 393
Figura 2.78: Modelo Digital de Elevación y Orientación de laderas. 394

Figura 2.79: Especies representativas de flora nativa presentes en la comuna de Viña del Mar. 395
Figura 2.80: Especies representativas de fauna nativa presentes en la comuna de Viña del Mar. 396
Figura 2.81: Sistema de Áreas de Valor Natural y estructura ecológica comunal. 397
Figura 2.82: Santuario de la Naturaleza Palmar el Salto. 399
Figura 2.83: Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón 400
Figura 2.84: Humedal Urbano Entre Cerros, con reconocimiento oficial del MMA. 401
Figura 2.85: Humedal Urbano Estero Reñaca, con reconocimiento oficial del MMA. 401
Figura 2.86: Humedal Urbano Kan Kan, con reconocimiento oficial del MMA. 402
Figura 2.87: Modificación PRC Sector Petroleras-Las Salinas. 403
Figura 2.88: Modificación PRC Laderas Miraflores Bajo – Restricciones.....403
Figura 2.89: Áreas de Valor Natural a escala Metropolitana-PREMVAL 405
Figura 2.90: Zonificación de Áreas Especiales en el PRC de Viña del Mar. 407
Figura 2.91: Áreas de valor natural bajo otras designaciones. 409
Figura 2.92: Ubicación de Áreas naturales con iniciativas de Gestión Comunitaria en Viña del Mar...411
Figura 4.1: Desigualdad territorial: vulnerabilidad, informalidad y déficit de acceso a bienes públicos urbanos.....435
Figura 4.2: Ocupación urbana sobre territorios expuestos a amenazas. 436
Figura 4.3: Estructura de centralidades y dependencia funcional de los sectores periféricos. 437
Figura 4.4: Patrimonio natural y presiones urbanas sobre el sistema ecológico. 438
Figura 4.5: Patrimonio cultural edificado y presión de reconversión urbana. 439
Figura 4.6: Caja de Herramientas para una Ciudad Justa. 441
Figura 4.7: Herramientas para una Ciudad Feliz. 441
Figura 4.8: Mapa de actores según niveles socio-organizativos. 442
Figura 4.9: Síntesis de multiamenaza comunal, según nivel. 453
Figura 4.10: Monumentos Nacionales reconocidos en la comuna. 456
Figura 4.11: Inmuebles de Conservación Histórica del instrumento vigente. 457
Figura 4.12: Zonas de Conservación Histórica del instrumento vigente. 458
Figura 4.13: Declaratorias patrimoniales vigentes y principales vacíos normativos identificados. 458
Figura 4.14: Mapa de calor, concentración de elementos del carácter identitario comunal. 462
Figura 4.15: Balance neto de viajes por macrozona y flujos entre macrozonas, período punta mañana 2022. 466
Figura 4.16: Grado de saturación de la red vial estructurante y rol de las macrozonas en el sistema de viajes, período punta mañana 2022. 467
Figura 4.17: Condicionantes del territorio: vialidad estructurante metropolitana, áreas restringidas y áreas protegidas reconocidas por los instrumentos de planificación. 472
Figura 4.18: Jerarquía de los enunciados del análisis FODA, según puntaje de la matriz de cruce. 474

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 2.1: Evolución de población AMGV 1992–2024. 89
Gráfico 2.2: TCMA por período intercensal AMGV. 90
Gráfico 2.3: Participación porcentual sobre AMGV 2024 (cifras redondeadas). 91
Gráfico 2.4: Población Adulta Mayor (60+) por sector comunal. 96
Gráfico 2.5: Hogares unipersonales y tamaño medio del hogar por sector. 99
Gráfico 2.6: Cantidad de población por sector. 100
Gráfico 2.7: Cantidad de inmigrantes internacionales por sector comunal. 103
Gráfico 2.8: Población perteneciente o que se considera de pueblo originario por sector comunal. ..105
Gráfico 2.9: Distribución de hogares por nivel socioeconómico en Viña del Mar. 111
Gráfico 2.10: Déficit habitacional cuantitativo del AMGV. 119
Gráfico 2.11: Déficit habitacional cualitativo del AMGV. 120
Gráfico 2.12 122
Gráfico 2.13: Déficit Habitacional Cuantitativo por sector. 123
Gráfico 2.14: Déficit habitacional cuantitativo por viviendas irrecuperables por sector comunal. 124
Gráfico 2.15: Déficit habitacional cuantitativo por hogares allegados por sector comunal. 124
Gráfico 2.16: Déficit habitacional cuantitativo por núcleos hacinados allegados por sector comunal. 124
Gráfico 2.17: Déficit habitacional cuantitativo por hogares que residen en viviendas hacinadas no ampliables por sector comunal. 125
Gráfico 2.18: Tipos de requerimientos en Déficit Habitacional Cualitativo. 127
Gráfico 2.19: Déficit habitacional cualitativo por viviendas con al menos 1 requerimiento. 128
Gráfico 2.20: Déficit habitacional cualitativo por 1 de requerimiento. 128
Gráfico 2.21: Déficit habitacional cualitativo por 2 requerimientos. 129
Gráfico 2.22: Déficit habitacional cualitativo por 3 requerimientos. 129
Gráfico 2.23: Sectores con mayor número de hogares en el 40% más vulnerable. 132
Gráfico 2.24: Porcentaje de relevancia estadísticas de empresas, comparativa regional. 138
Gráfico 2.25: Estadísticas de empresas, comparativa por comunas AMGV 2023. 139
Gráfico 2.26: Porcentaje de relevancia, estadísticas de empresas, comparativa por comunas AMGV 2023. 140
Gráfico 2.27: Evolución de la cantidad de empresas 2005-2023, comuna de Viña del Mar. 147
Gráfico 2.28: Evolución en cantidad de trabajadores dependientes 2005-2023. 147
Gráfico 2.29: Evolución en cantidad de trabajadores dependientes 2005-2023. 148
Gráfico 2.30: Evolución en cantidad de empresas 2005-2023. 150
Gráfico 2.31: Evolución en cantidad de ventas anuales 2005-2023. 150
Gráfico 2.32: Evolución en cantidad de trabajadores dependientes por sector económico, 2005-2023. 151
Gráfico 2.33: Cantidad de empresas por rubro económico. 153
Gráfico 2.34: Cantidad de trabajadores por rubro económico. 154
Gráfico 2.35: Cantidad de ventas (UF) por rubro económico. 155

Gráfico 2.36: Evolución porcentual por subrubro económico. 160
Gráfico 2.37: Evolución porcentual por subrubro económico. 161
Gráfico 2.38: Evolución porcentual por subrubro económico. 162
Gráfico 2.39: Evolución del número de empresas según Actividades Características del Turismo. ...164
Gráfico 2.40: Prestadores de servicios por categoría. 166
Gráfico 2.41: Distribución porcentual de atractivos turísticos por categoría y jerarquía. 167
Gráfico 2.42: Distribución porcentual de PST por sector comunal. 168
Gráfico 2.43: Participación de viajes de turismo interno “ocasionales” con pernoctación según destino a nivel intrarregional. 169
Gráfico 2.44: Participación en el porcentaje nacional de las principales comunas con viajes ocasionales internos con pernoctación. 169
Gráfico 2.45: Distribución porcentual de usos de suelo (homologación OGUC). 208
Gráfico 2.46: Distribución porcentual de usos tipo Equipamiento (homologación OGUC). 210
Gráfico 2.47: Evolución de la superficie habitacional solicitada a construir (2002–2023). 224
Gráfico 2.48: Evolución unidades de vivienda; casas v/s departamentos (2002–2023). 225
Gráfico 2.49: Evolución de la superficie solicitada a construir de tipo no habitacional (2002 -2023). .226
Gráfico 2.50: Evolución por periodo y participación relativa de usos no habitacionales. 227
Gráfico 2.51: Porcentaje de participación de patentes comerciales por sector y tipo de patente. 246
Gráfico 2.52: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por Región, Censo 2024. 287
Gráfico 2.53: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por comuna, Región de Valparaíso, Censo 2024. 289
Gráfico 2.54: Viviendas de temporada según tipo de vivienda, comunas Región de Valparaíso, Censo 2024. 290
Gráfico 2.55: Cantidad de viviendas de temporada por zona censal y porcentaje relativo de viviendas de temporada sobre total de viviendas por zona censal, Viña del Mar. 291
Gráfico 2.56: Campamentos y hogares registrados en Viña del Mar, 2011-2026. 294
Gráfico 2.57: Superficie ocupada por campamentos en Viña del Mar, 2011-2026. 295
Gráfico 2.58: Campamentos y hogares vigentes según el año de su primer registro en el catastro MINVU, Viña del Mar. 296
Gráfico 2.59: Campamentos y hogares por comuna del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, 2026. 297
Gráfico 2.60: Hogares en campamentos según estrategia de intervención y propiedad del suelo, Viña del Mar, 2026. 302
Gráfico 2.61: Acceso a servicios básicos de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022. 304
Gráfico 2.62: Acceso a servicios básicos de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022. 305
Gráfico 2.63: Materialidad de la vivienda y hacinamiento en campamentos de Viña del Mar, 2019. ...307
Gráfico 2.64: Gráficos con resultados del proceso de participación ciudadana. 353
Gráfico 2.65: Climograma mensual y distribución térmica, comuna de Viña del Mar (Normal Climática 1991-2020). 370
Gráfico 2.66: Balance hídrico mensual y delimitación de déficit y excedente por el método de Thornthwaite, comuna de Viña del Mar. 372

Gráfico 2.67: Régimen térmico mensual de temperatura máxima, media y mínima, comuna de Viña del Mar (Normal 1991-2020).....373
Gráfico 2.68: Tendencia interanual de la precipitación acumulada y desviación respecto al promedio histórico comunal (Periodo 1991-2020).....374
Gráfico 3.1: Proyección de Población INE al 2035 para la comuna de Viña del Mar. 416
Gráfico 3.2: Evolución proyectada de cantidad de población y hogares al 2035. 420
Gráfico 3.3: Evolución proyectada del promedio de habitantes por hogar al 2035. 420
Gráfico 3.4: Proyección de superficie construida por destino de uso al 2035. 425
Gráfico 4.1 : Proporción de propuestas según dimensión. 445
Gráfico 4.2: Proporción de propuestas por tipología de acción en materias de planificación territorial. 445
Gráfico 4.3: Distribución de propuestas según sector. 446
Gráfico 4.4: Trazabilidad entre las categorías del análisis FODA, los Temas Clave y los Desafíos de Planificación.....484

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1:Centralidades metropolitanas. 39
Tabla 1.2: Subcentralidades intracomunales. 40
Tabla 1.3: Subcentralidades interbarriales. 41
Tabla 1.4: Subcentralidades barriales. 42
Tabla 1.5: Zonificación vigente en PREMVAL 2014. 58
Tabla 1.6: Densidades brutas promedio y máximas. 59
Tabla 1.7: Definición de Tipología de Usos de Suelo, por criterios de agrupación. 80
Tabla 2.1: Población AMGV, Región de Valparaíso y País 1992–2024. 88
Tabla 2.2: Tasa de crecimiento medio anual (TCMA) y participación en AMGV, Región de Valparaíso y País 1992–2024. 89
Tabla 2.3: Tabla IDD e IAM Viña del Mar 1992–2024, comparada con Región de Valparaíso y País. 93
Tabla 2.4: Tabla histórica de hogares y tamaño medio del hogar 1992–2024, Viña del Mar. 98
Tabla 2.5: Variación de población por sector 2002–2024. 102
Tabla 2.6: Inmigrantes internacionales y pueblos originarios por sector. 104
Tabla 2.7: Distribución de hogares por nivel socioeconómico, AMGV, Región de Valparaíso y Chile. ..110
Tabla 2.8: Distribución de hogares por nivel socioeconómico a escala regional. 111
Tabla 2.9: Déficit habitacional cuantitativo del AMGV. 119
Tabla 2.10: Déficit habitacional cualitativo del AMGV. 121
Tabla 2.11: Estadísticas de empresas, comparativa regional. 137
Tabla 2.12: Porcentaje de relevancia por rubro, cantidad de empresas por comunas del AMGV. 141
Tabla 2.13: Porcentaje de relevancia por rubro, ventas anuales (UF) por comunas del AMGV. 142
Tabla 2.14: Porcentaje de relevancia por rubro, cantidad de trabajadores por comunas del AMGV. ..143
Tabla 2.15: Indicadores de ingresos y dependencia fiscal, comunas del AMGV. 145
Tabla 2.16: Porcentaje de relevancia, estadísticas de empresas, comparativa por comunas del AMGV. 145
Tabla 2.17: Clasificación de rubros según sectores económicos. 149
Tabla 2.18: Síntesis evolución estadísticas de empresa por sector económico 2005-2023. 152
Tabla 2.19: Evolución porcentual por rubro económico. 157
Tabla 2.20: Número de empresas según Actividades Características del Turismo (ACT). 164
Tabla 2.21: Ventas, empleo y remuneraciones asociadas a las ACT. 165
Tabla 2.22: Tipologías barriales. 181
Tabla 2.23 Distribución de predios y superficies según régimen de tenencia del suelo, Viña del Mar. 200
Tabla 2.24: Distribución de predios públicos netos según tipo de propietario, Viña del Mar. 202
Tabla 2.25: Tamaños prediales de la comuna de Viña del Mar. 204
Tabla 2.26: Distribución del tamaño predial por sector, Viña del Mar. 205
Tabla 2.27: Agrupación de Destinos del SII de acuerdo con usos definidos en la OGUC. 207
Tabla 2.28: Cantidad de m^2 construidos por sector comunal y tipo de destino. 211
Tabla 2.29: Porcentaje de superficie aprobada por sector comunal (tipo habitacional). 230
Tabla 2.30: Porcentaje de superficie aprobada por sector comunal (tipo no habitacional). 231
Tabla 2.31: Porcentaje de superficie aprobada por sector comunal (tipo mixto). 232
Tabla 2.32: Intensidad y altura de la edificación autorizada por sector comunal (2010-2024) 237

Tabla 2.33: Escalas de aplicación del KDE sobre patentes comerciales. 240
Tabla 2.34: Tipos de destinos del SII. 243
Tabla 2.35: Agrupación de Patentes Comerciales según Destinos del SII. 245
Tabla 2.36: Actos que ajustan y establecen la vialidad estructurante metropolitana vigente. 247
Tabla 2.37: Actos que ajustan y establecen la vialidad estructurante vigente en PRC. 248
Tabla 2.38: Viajes/hr en período Punta Mañana, por propósito de Viaje. 253
Tabla 2.39: Distribución modal de viajes (comparación de simulaciones). 258
Tabla 2.40: Distancia promedio de sectores a diferentes BPU. 279
Tabla 2.41: Fuentes y escalas de análisis para captación de viviendas de temporada. 285
Tabla 2.42: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por Región, Censo 2024. 286
Tabla 2.43: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por comuna. 287
Tabla 2.44: Evolución histórica de viviendas de temporada (veraneo o uso temporal). 289
Tabla 2.45: Fuentes de información utilizadas. 293
Tabla 2.46: Campamentos, hogares y superficie ocupada en Viña del Mar, 2011-2026. 294
Tabla 2.47: Campamentos, hogares y superficie ocupada en el AMGV, Región de Valparaíso y total país, 2026. 297
Tabla 2.48: Principales campamentos de Viña del Mar según número de hogares, 2026. 300
Tabla 2.49: Campamentos, hogares y superficie según estrategia de intervención y propiedad del suelo, Viña del Mar, 2026. 303
Tabla 2.50: Cobertura de las encuestas a hogares del CNC en Viña del Mar. 304
Tabla 2.51: Sistema de eliminación de aguas grises de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022. 306
Tabla 2.52: Forma de ocupación del sitio de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022. 307
Tabla 2.53: Hogares que debieron dormir fuera de la vivienda por tipo de evento, campamentos de Viña del Mar, 2022. 308
Tabla 2.54: Humedales urbanos reconocidos en la comuna de Viña del Mar. 317
Tabla 2.55: Normas Urbanísticas para MH Y ZT en PRC vigente. 325
Tabla 2.56: Otras declaratorias presentes en la comuna. 327
Tabla 2.57: Comparativo de Normativas para MH y ZT en la comuna de Viña del Mar. 328
Tabla 2.58: Resumen de modificaciones del PRC que incluyen declaratorias de ICH y ZCH. 334
Tabla 2.59: Listado Inmuebles de Conservación Histórica. 334
Tabla 2.60: Comparativo de Normativas para ICH en la comuna de Viña del Mar. 336
Tabla 2.61: Listado de Zonas de Conservación Histórica. 346
Tabla 2.62: Comparativo de Normativas para ZCH en la comuna de Viña del Mar. 348
Tabla 2.63: Criterios técnicos e implicancias para el proceso de planificación. 351
Tabla 2.64: Tipologías representativas y patrón de asentamiento, por sector. 354
Tabla 2.65: Ejemplos de elementos del carácter identitario comunal 355
Tabla 2.66: Distribución territorial Inmuebles y Conjuntos que expresan carácter identitario. 356
Tabla 2.67: Factores de posible afectación, amenaza y oportunidad a considerar. 358
Tabla 2.68: Normativas Vigentes y Modificaciones Recientes. 362
Tabla 2.69: Normales climatológicas mensuales, Viña del Mar (1991-2020). 370
Tabla 2.70: Balance hídrico climático mensual, Viña del Mar (1991-2020). 371
Tabla 2.71: Formaciones vegetacionales relevantes en la comuna de Viña del Mar. 387

Tabla 2.72: Distribución de la cobertura del suelo por tipo en la comuna de Viña del Mar. 388
Tabla 2.73: Distribución de la cobertura del suelo por subuso en la comuna de Viña del Mar. 389
Tabla 2.74: Áreas de Valor Natural según tipo de reconocimiento institucional. 398
Tabla 2.75: Humedales urbanos en la comuna de Viña del Mar. 400
Tabla 3.1: Proyección de Población INE al 2035 para la comuna de Viña del Mar. 415
Tabla 3.2: Comparación de resultados censales en Viña del Mar (1992–2024). 417
Tabla 3.3: Proyección de hogares y promedio de habitantes por hogar en Viña del Mar al 2035. 418
Tabla 3.4: Tasas de variación acumulada y media anual proyectadas. 420
Tabla 3.5: Evolución del stock acumulado de superficie construida por destino (2000–2024). 422
Tabla 3.6: Proyección de superficie construida por destino de uso al 2035. 424
Tabla 3.7: Síntesis de variables proyectadas al horizonte 2035. 427
Tabla 4.1: Tipologías de áreas según problemáticas reconocidas. 444
Tabla 4.2: Tipología de sectores según configuración de centralidades urbanas. 448
Tabla 4.3: Propuestas de conectividad vial intersectorial según área de interés. 448
Tabla 4.4: Población y viviendas expuestas a amenazas naturales, según nivel de amenaza. 452
Tabla 4.5: Ejemplos de elementos del carácter identitario comunal. 460
Tabla 4.6: Viajes generados y atraídos por macrozona comunal, período punta mañana 2022. 465
Tabla 4.7: Origen de los temas clave en el diagnóstico técnico y en la participación ciudadana. 477
Tabla 4.8: Efecto esperado de las tendencias sobre los temas clave, al horizonte 2035. 478

ACRÓNIMOS

ACT: Actividades Características del Turismo
AFOLU: Agricultura, Silvicultura y Otros Usos de la Tierra
AIM: Asociación de Investigadores de Mercado
AMGV: Área Metropolitana del Gran Valparaíso
APVN: Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural
AR: Área de Riesgo
AUF: Área Urbana Funcional
AV: Áreas Verdes
BBNN: Bienes Nacionales
BC: Borde Costero
BNUP: Bien Nacional de Uso Público
BPU: Bienes Públicos Urbanos
CAC: Centro de Acción Climática
CASEN: Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional
CDS: Criterios de Desarrollo Sustentable
CESFAM: Centro de Salud Familiar
CGR: Contraloría General de la República
CIGIDEN: Centro de Investigación para la Gestión Integrada del Riesgo de Desastres
CIIU: Clasificador Internacional Industrial Uniforme
CIREN: Centro de Información de Recursos Naturales
CMN: Consejo de Monumentos Nacionales
CNC: Catastro Nacional de Campamentos
CNDT: Consejo Nacional de Desarrollo Territorial
CORVI: Corporación de la Vivienda
CR2: Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia
DA: Decreto Alcaldicio
DDU: División de Desarrollo Urbano
DFL: Decreto con Fuerza de Ley
DGA: Dirección General de Aguas
DO: Diario Oficial
DOH: Dirección de Obras Hidráulicas
DOM: Dirección de Obras Municipales
DTP: Diagnóstico Prospectivo Territorial
DUP: Declaratoria de Utilidad Pública
EAE: Evaluación Ambiental Estratégica
ECLP: Estrategia Climática de Largo Plazo
DCV: Diagnóstico de Capacidad Vial
ERD: Estrategia Regional de Desarrollo
ERYPA: Estudio de Riesgos y Protección Ambiental
ESA: Agencia Espacial Europea
ESTRAUS: Strategic Urban Simulator (modelo de simulación de transporte y uso de suelo)

ETP: Evapotranspiración Potencial
DP: Factores Críticos de Decisión
FCM: Fondo Común Municipal
FODA: Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas
FUE: Formulario Único de Estadísticas de Edificación
GEI: Gases de Efecto Invernadero
GSE: Grupos Socio Económicos
IAM: Índice de Adulto Mayor
ICH: Inmueble de Conservación Histórica
ICOMOS: Consejo Internacional de Monumentos y Sitios
IDC: Índice Déficit de Ciudad
IDD: Índice de Dependencia Demográfica
IMVM: Ilustre Municipalidad de Viña del Mar
INE: Instituto Nacional de Estadísticas
IO: Imagen Objetivo
IPCC: Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático
IPP: Ingresos Propios Permanentes
IPPU: Procesos Industriales y Uso de Productos
IPT: Instrumento de Planificación Territorial
ISMT: Índice Socio-Material Territorial
JBN: Jardín Botánico Nacional
JJVV: Juntas de Vecinos
LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones
LIDAR: Light Detection and Ranging
MAB: Man and the Biosphere (Programa El Hombre y la Biosfera, UNESCO)
MDE: Modelos Digitales de Elevación
MH: Monumento Histórico
MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
MMA: Ministerio del Medio Ambiente
MOP: Ministerio de Obras Públicas
MRV: Monitoreo, Reporte y Verificación
MSNM: Metros sobre el Nivel del Mar
NDVI: Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada
OA: Objetivos Ambientales
OAE: Órgano de la Administración del Estado
OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
OIT: Oficina de Información Turística
OMM: Organización Meteorológica Mundial
OMT: Organización Mundial del Turismo
OP: Objetivo de Planificación
PAC: Proceso de Participación Ciudadana
PACCC: Plan de Acción Comunal de Cambio Climático
PIIMEP: Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público

PIV: Plan Intercomunal de Valparaíso
PLADECO: Plan de Desarrollo Comunal
PLADETUR: Plan de Desarrollo Turístico
PMALL: Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias
PNDU: Política Nacional de Desarrollo Urbano
PNOT: Política Nacional de Ordenamiento Territorial
PRC: Plan Regulador Comunal
PREMVAL: Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso
PRI: Plan Regulador Intercomunal
PROT: Plan Regional de Ordenamiento Territorial
PST: Prestadores de Servicios Turísticos
PUCV: Pontificia Universidad Católica de Valparaíso
RSH: Registro Social de Hogares
SAE: Sistema de Alerta de Emergencia
SAF: Servicio Aerofotogramétrico
SBAP: Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas
SECPLA: Secretaría Comunal de Planificación
SECTRA: Secretaría de Planificación de Transporte
SEREMI: Secretaría Regional Ministerial
SERNAGEOMIN: Servicio Nacional de Geología y Minería
SERNATUR: Servicio Nacional de Turismo
SERVIU: Servicio de Vivienda y Urbanización
SII: Servicio de Impuestos Internos
SINIM: Sistema Nacional de Información Municipal
SNASPE: Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas
SPM: Superficie Predial Mínima
TCMA: Tasa de Crecimiento Medio Anual
UF: Unidades de Fomento
UNEP: Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente
UNESCO: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
UN-Habitat: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
UV: Unidades Vecinales
ZCH: Zona de Conservación Histórica
ZEU: Zonas de Extensión Urbana
ZT: Zona Típica



ViñadelMar
Municipio de Cuidados

barrio por BARRIO
Plan Regulador Comunal



Introducción

El presente documento sistematiza el Diagnóstico Territorial del Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Viña del Mar, elaborado por el equipo técnico de la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA), a través de su Asesoría Urbana y Departamento de Planificación. Este trabajo se enmarca en la Etapa 2 del estudio de actualización, cuyo objetivo general es construir un nuevo instrumento de planificación que proyecte el desarrollo comunal bajo criterios de equidad socio espacial, sustentabilidad ambiental y resiliencia ante riesgos, y transformaciones territoriales.

La propuesta de actualización reconoce los atributos naturales y culturales del territorio, promoviendo una distribución justa de las oportunidades urbanas. En este sentido, el diagnóstico no solo describe el estado actual de los sistemas territoriales, sino que identifica brechas, contradicciones normativas y dinámicas de transformación de la ciudad, que exigen ser abordadas desde la regulación del suelo y la normativa urbanística.

Este documento constituye una síntesis de hallazgos obtenidos mediante un análisis sistémico y multiescalar. Se integran estudios sectoriales detallados de los sistemas urbano, físico-natural y socioeconómico; evidencia técnica cuantitativa y cualitativa proveniente de fuentes oficiales y catastros comunales; e insumos del proceso de participación ciudadana llevado a cabo entre noviembre de 2022 y abril de 2023.

Bajo esta mirada, Viña del Mar deja de ser abordada únicamente como un sistema de flujos y centralidades, para entenderse como un entramado territorial complejo donde se cruzan escalas de uso y vulnerabilidad. La planificación asume así un rol activo, orientando el desarrollo hacia una mayor cohesión y respondiendo a desafíos emergentes como el cambio climático, la movilidad sostenible y el derecho a la ciudad.

El análisis se organiza en cuatro sistemas principales (Humano, Económico Productivo, Urbano Territorial y Físico Natural) y culmina en una síntesis integrada que identifica potencialidades y desafíos territoriales. Estos resultados serán la base para las etapas siguientes del estudio de actualización, especialmente para orientar las primeras intenciones de planificación en la Imagen Objetivo y posteriormente en la etapa de Anteproyecto, sirviendo como parte de los fundamentos técnicos para las propuestas de zonificación, usos de suelo, densidades, estructura vial y áreas de protección, entre otras propias del instrumento en construcción.

Objetivos del Diagnóstico

Objetivo General

Estudiar el territorio comunal, especialmente el área urbana, objeto de la Actualización del Plan Regulador Comunal, con la finalidad de revisar, conocer y analizar los aspectos territoriales mediante el análisis sistémico de sus componentes, condicionantes y tendencias, para el desarrollo del plan en sus fases posteriores de diseño.

Objetivos Específicos

1. Conocer los impactos del crecimiento interregional y metropolitano en el desarrollo de Viña del Mar.
2. Revisar la evolución histórica de la ciudad y sus barrios, a partir de sus principales componentes urbanos.
3. Analizar aspectos territoriales componentes del medio físico y las principales características que determinan tendencias en el área comunal.
4. Determinar los principales cambios en el crecimiento y evolución urbana, ocurridos durante los últimos 20 años.
5. Conocer y determinar las principales tendencias de desarrollo urbano en la comuna.
6. Conocer la percepción de la comunidad sobre los distintos barrios a través de un proceso de los principales resultados de diagnóstico participativo.
7. Identificar los principales desafíos de planificación urbana comunal.

ViñadelMar
Municipio de Cuidados

barrio por BARRIO
Plan Regulador Comunal





Capítulo 1

Marcos de Referencia

1 MARCOS DE REFERENCIA

El presente capítulo establece los fundamentos territoriales, estratégicos y normativos que contextualizan y brindan respaldo técnico a la propuesta de actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Viña del Mar. Desde una perspectiva integral, se analizan las relaciones regionales y metropolitanas que inciden en la comuna, la estructura funcional interna del territorio y los principales instrumentos de planificación y políticas que han influido en su desarrollo urbano. Asimismo, se examina el instrumento normativo vigente, realizando una lectura crítica de sus limitaciones y potencialidades, como base para la reestructuración propuesta.

El análisis del marco estratégico y normativo evidencia que la actualización del PRC debe abordar un territorio de carácter metropolitano, físicamente restringido y crecientemente tensionado por desigualdades urbanas, riesgos socionaturales, presiones de movilidad y conflictos en el borde costero y áreas de valor patrimonial. El capítulo expone la ciudad actual, como resultado de una trayectoria histórica de planificación que, si bien permitió consolidar centralidades y orientar el crecimiento, también generó vacíos, fragmentación, desvinculación territorial y procesos de intensificación en sectores cuya capacidad de soporte es limitada. En este escenario, el nuevo PRC se presenta como una oportunidad para reestructurar la normativa local bajo un enfoque integrado, coherente con los instrumentos estratégicos vigentes y orientado a la equidad territorial, la resiliencia climática, la movilidad sostenible y la protección del patrimonio natural y cultural.

1.1 Marco Territorial

1.1.1 Contexto Regional

Viña del Mar forma parte del Área Metropolitana del Gran Valparaíso compartiendo funciones urbanas, económicas, turísticas y de servicios con las comunas de Valparaíso, Concón, Quilpué y Villa Alemana. Este sistema urbano conurbado, conforma un continuo territorial caracterizado por una alta movilidad intercomunal, una distribución complementaria de servicios de escala metropolitana y una estructura funcional policéntrica.



Figura 1.1: Contexto regional de la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia.

En este contexto, la comuna de Viña del Mar cumple un rol clave como nodo turístico, centro de servicios, sede universitaria y polo comercial, complementando el rol portuario-institucional de Valparaíso. Asimismo, su localización estratégica en la franja costera la posiciona como punto de confluencia de redes viales interurbanas que conectan el litoral con los valles interiores de la región.

La comuna cuenta con una superficie total de 121,6 km^2, se localiza a 33°01' latitud sur y 71°33' longitud oeste, y pertenece a la Provincia de Valparaíso, Región de Valparaíso. Según el Censo de Población y Vivienda 2024, Viña del Mar concentra 334.871 habitantes (17,7% de la población regional), siendo la comuna más poblada de la Región de Valparaíso, seguida de Valparaíso (284.938), Quilpué (162.559) y Villa Alemana (139.571) (INE, 2024); tendencia que se ha mantenido desde las últimas décadas. Su centralidad en términos de accesibilidad, equipamiento y concentración de servicios le otorga un peso relevante al momento de definir políticas públicas de escala regional y metropolitana.

Viña del Mar limita al norte con la comuna de Concón, al poniente con Quilpué y al sur con Valparaíso, y ocupa el tercer lugar en extensión dentro del sistema metropolitano. Sin embargo, esta posición

estratégica en el litoral central no es solo una ventaja funcional: es también una condición física que impone restricciones estructurales sobre el territorio. La geomorfología de la subcuenca del estero Marga-Marga, que atraviesa la comuna de oriente a poniente, ha sido el factor determinante en la forma en que la ciudad creció, se fragmentó y distribuyó sus funciones urbanas a lo largo del tiempo.

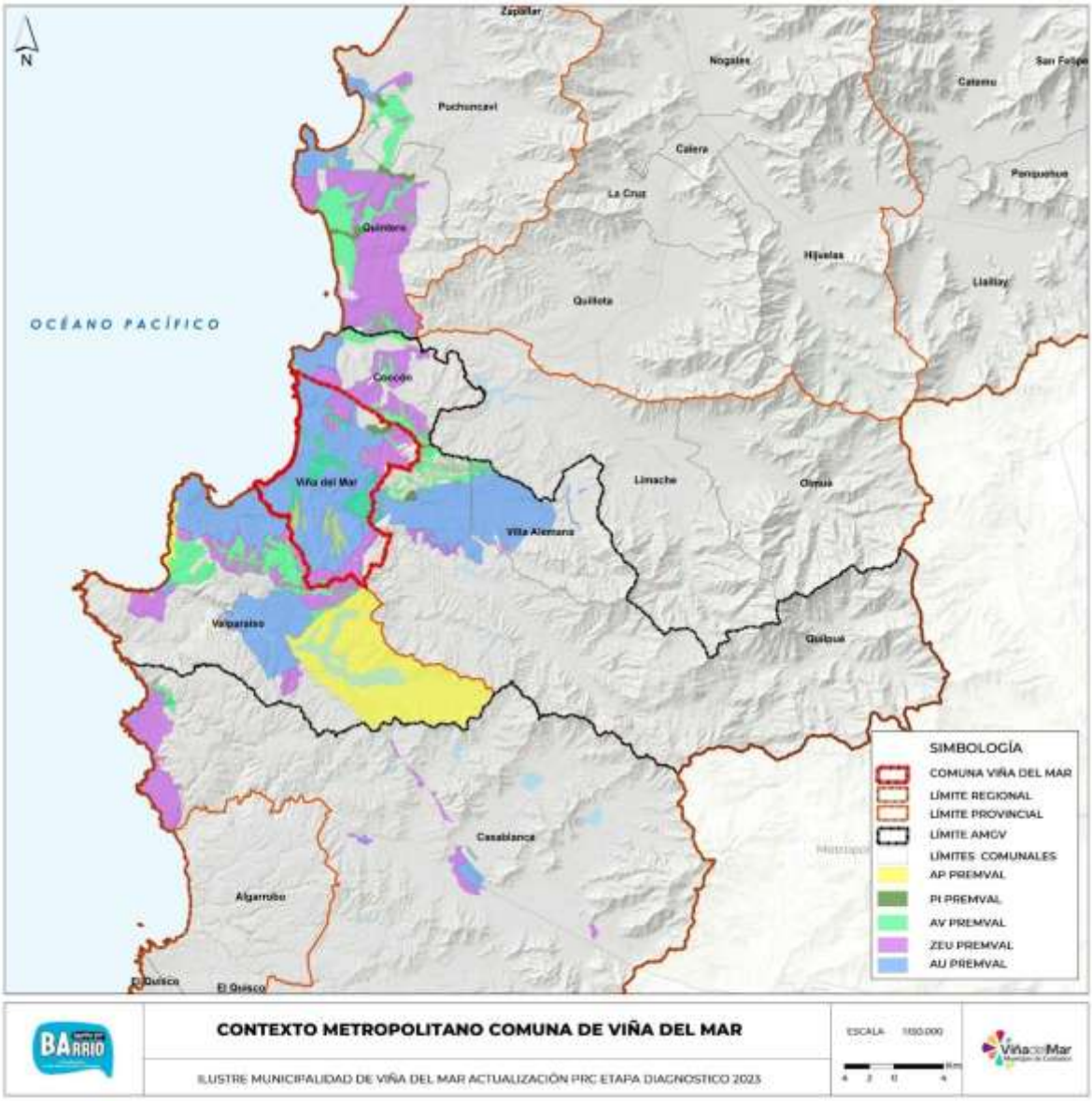


Figura 1.2: Contexto Metropolitano de la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia.

1.1.2 Condicionantes geomorfológicas

La estructura territorial de Viña del Mar está fuertemente determinada por su emplazamiento en la sub-subcuenca del estero Marga-Marga, un corredor hidrográfico que articula quebradas, laderas y

planicies en un eje transversal de orientación noroeste, desde el límite nororiente de la comuna hasta su desembocadura en el océano Pacífico. Con una superficie total de 466,4 km^2 (DGA, 2014), de los cuales 112,9 km^2 corresponden al territorio comunal (el 24,2% del área), esta cuenca ha organizado históricamente la ocupación del suelo, la disposición de la infraestructura vial y sanitaria, y la localización de los principales barrios y sus patrones de urbanización.



Figura 1.3: Cuencas de la región de Valparaíso.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos entregados por DGA - MOP, 2019.

La geomorfología comunal se caracteriza por la presencia de cerros y quebradas que limitan físicamente las áreas habitadas, generan una red de drenaje y conforman barreras naturales que condicionan la conectividad intraurbana. Esta estructura física ha orientado la expansión urbana hacia sectores altos con menor accesibilidad y mayor exposición a amenazas como remociones en masa,

incendios y anegamientos, dando lugar a un modelo de ocupación que superpone densidad residencial con vulnerabilidad territorial.

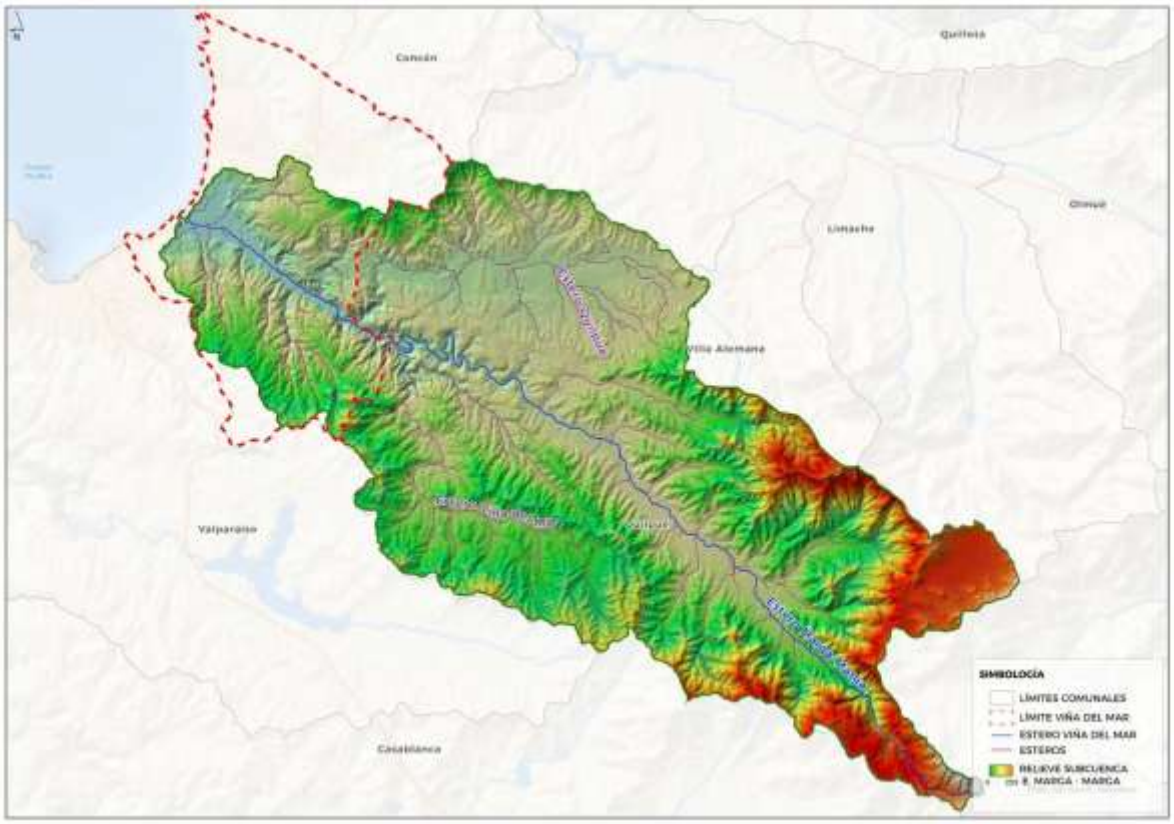


Figura 1.4: Cuenca del Estero Marga Marga.

Fuente: Elaboración propia a partir de DEM ALOS PALSAR, CIREN 2016.

El estero Marga-Marga, también llamado estero Viña del Mar, se forma a partir de la confluencia de los esteros Marga-Marga y Quilpué a unos siete kilómetros aguas arriba, y fluye en dirección noroeste ensanchándose al atravesar la ciudad. Desde una perspectiva hidrológica y ecológica, la cuenca actúa como amortiguador de crecidas y corredor de biodiversidad; su cuidado y pertinente incorporación al sistema urbano representa una oportunidad no solo para la resiliencia comunal, sino también para la conservación ecosistémica de escala regional.

La relación entre este componente físico-natural y la urbanización impone desafíos relevantes para la planificación en términos de mitigación de riesgos, protección ambiental y gestión hídrica. Uno de los mandatos centrales de la actualización del PRC es integrar las restricciones provenientes de la morfología del territorio y promover una ocupación compatible con su capacidad de soporte, reconociendo la geomorfología no como un obstáculo al desarrollo sino como una condición estructurante que debe orientarlo.

El análisis del territorio comunal no concluye con sus atributos físicos ni con su posición metropolitana. Comprender las tensiones que demandan la actualización del PRC requiere examinar también cómo esas condicionantes se expresan en la organización interna de la ciudad, en la distribución de sus centralidades y servicios, y en la localización de sus brechas. Eso es lo que aborda el marco administrativo y funcional que sigue.

1.2 Marco Administrativo y Funcional

1.2.1 Organización administrativa del territorio comunal

Para efectos de organización interna de la gestión comunal, la municipalidad definió tempranamente una estructura territorial administrativa a partir de la delimitación de sectores comunales. Esta división administrativa estuvo basada en criterios de funcionalidad urbana, identidad barrial y continuidad morfológica. Recientemente se actualizó aquella sectorización, incorporando áreas que originalmente no tenían ocupación. Para lo cual se efectuaron ajustes menores a los sectores existentes y la agregación de 4 sectores, junto a lo cual, con objeto de una aproximación mayor, se ha definido una unidad sectorización menor denominada subsectores, los cuales identifican unidades barriales concordantes preferentemente con poblaciones o barrios consolidados, con una clara identificación comunitaria.

La delimitación de los sectores se apoya en la base histórica de las Unidades Vecinales (UV), incorporándolas como referentes para procesos participativos, levantamiento de información social y trazabilidad de acciones municipales, ajustando límites cuando la dinámica urbana ha generado nuevas unidades funcionales.

Así, la sectorización se definió de la siguiente forma:

- **16 Sectores Comunales:** unidades de macroanálisis que agrupan zonas con continuidad espacial, características urbanas compartidas e identidades barriales reconocibles.
- **28 Subsectores:** unidades de análisis operativas para diagnóstico diferenciado y planificación territorial focalizada, cada una de las cuales corresponde a agrupaciones coherentes de Unidades Vecinales o polígonos funcionales.

A continuación, se presenta la distribución de sectores y subsectores territoriales de Viña del Mar:

Figura 1.5: Sectorización de la comuna.

SECTOR	SUBSECTORES
Achupallas	Achupallas
	Santa Julia
	Villa Independencia
Chorrillos	Chorrillos Bajo
	Chorrillos de Alto
	El Salto
Forestal	Forestal Bajo
	Forestal Alto
Gómez Carreño	Gómez Carreño
Miraflores	Miraflores Bajo
	Miraflores Alto
Nueva Aurora	Nueva Aurora
Reñaca	Reñaca
Reñaca Alto	Glorias Navales
	Reñaca Alto
Santa Inés	Santa Inés
Plan	Plan
	Población Vergara
Recreo	Recreo
	Viña del Mar Alto
Viña Oriente	Canal Beagle - Limonares
	Villa Hermosa
	Villa Dulce
	El Olivar
Granadillas	Granadillas
Jardín Botánico	Jardín Botánico
Palmares	Palmares
Naval	Naval

Fuente: Elaboración propia.

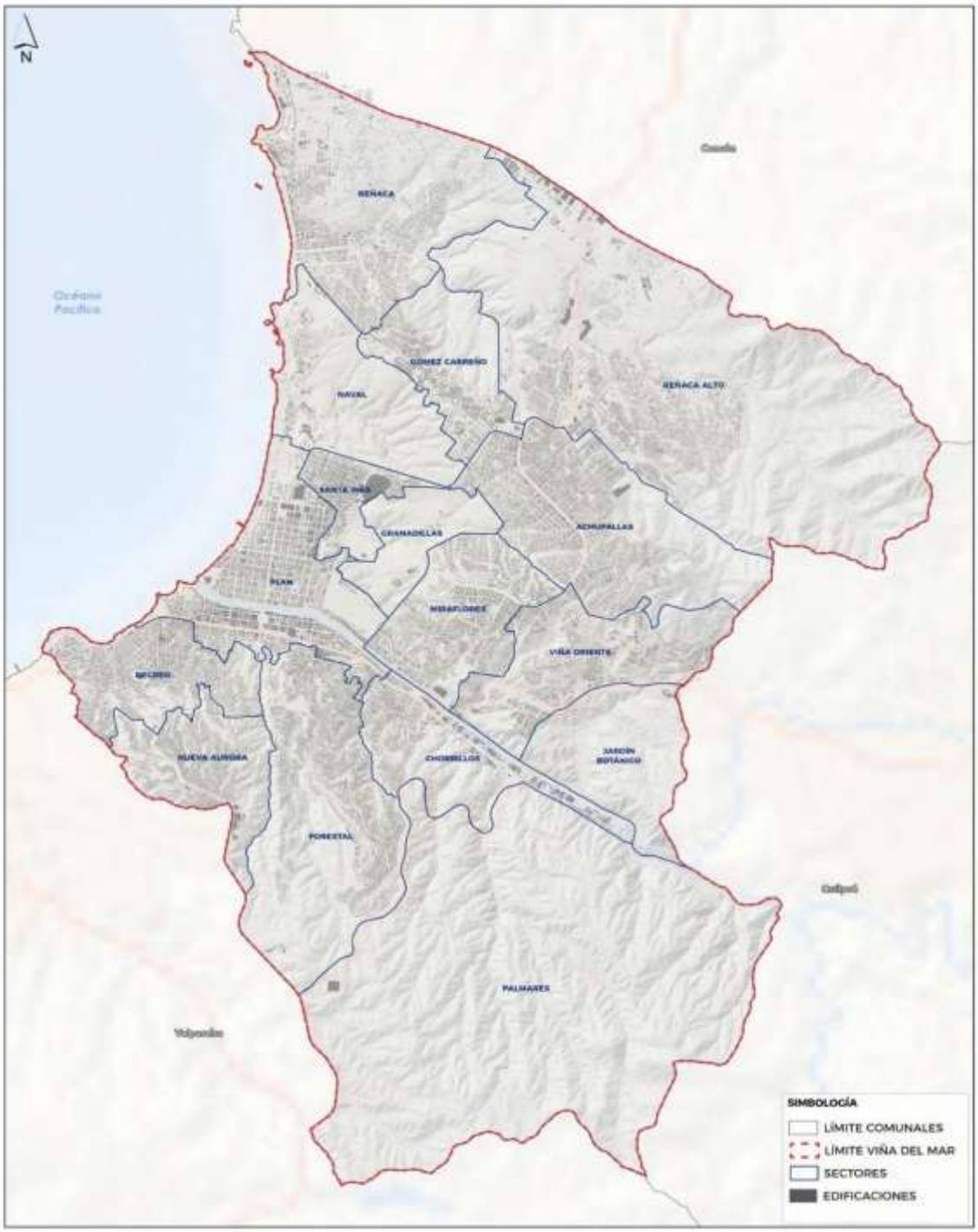


Figura 1.6: Sectorización de la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia.

La aplicación de esta sectorización al análisis territorial ha permitido construir un diagnóstico funcional de mayor resolución, revelando brechas que la planificación comunal no había podido capturar

anteriormente. Los primeros resultados de ese análisis son elocuentes: más del 60% de los habitantes de Forestal Alto, Achupallas y Reñaca Alto se encuentran a más de mil metros de distancia efectiva de un centro de salud de atención primaria; subsectores como Canal Beagle-Limonares, Santa Julia y Nueva Aurora concentran los valores más altos del Índice de Déficit de Ciudad (IDC), combinando vulnerabilidad socioeconómica con escasez de bienes públicos urbanos; y se identifican al menos 72 loteos informales y 114 campamentos activos, localizados principalmente en zonas de borde y pendientes pronunciadas con carencias estructurales en conectividad, equipamiento y servicios básicos. Estos hallazgos se desarrollan en profundidad en el capítulo correspondiente al Sistema Urbano Territorial y fundamentan parte de las decisiones normativas que propone la actualización del PRC.

1.2.2 Inserción metropolitana

La estructura funcional de Viña del Mar no puede entenderse de manera aislada, en tanto es resultado directo de su configuración geomorfológica y de su rol dentro del Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV). La disposición transversal de la subcuenca del estero Marga-Marga, que articula el territorio desde los sectores altos del interior hasta su desembocadura en el océano Pacífico, ha condicionado históricamente el modelo de ocupación del suelo, la conformación de los barrios y la distribución de las funciones urbanas. Sobre esa base física, la ciudad ha construido una posición de centralidad metropolitana que la convierte en un nodo articulador entre lo ecológico, lo urbano y la infraestructura (Lynch, 1981).

Esta centralidad se expresa con particular fuerza en la estructura económica y laboral del sistema intercomunal. Según las estadísticas del Servicio de Impuestos Internos al año comercial 2023, Viña del Mar concentra el 44,6% de las empresas y el 49,0% del empleo formal del AMGV (que agrupa además a Valparaíso, Quilpué, Villa Alemana y Concón), liderando 13 de los 20 rubros económicos del área metropolitana, con especial predominio en actividades financieras y de seguros, salud, actividades inmobiliarias y servicios profesionales. Esta posición se refuerza desde la perspectiva turística: el Plan de Desarrollo Turístico Comunal (PLADETUR) reconoce a Viña del Mar como nodo funcional de escala mayor dentro del sistema intercomunal, apoyado en su infraestructura vial y ferroviaria, la cercanía al aeropuerto internacional, y su capacidad de captar demanda turística regional y nacional, lo que la posiciona como puerta de entrada del litoral central.

Desde el punto de vista de la movilidad, Viña del Mar concentra más del 38% de los desplazamientos durante la hora punta matinal en el Gran Valparaíso (SECTRA, 2022), lo que evidencia su peso como polo de empleo, servicios, comercio y turismo dentro del sistema intercomunal. Sin embargo, esta centralidad metropolitana coexiste con una fragmentación interna persistente: los sectores altos y periféricos mantienen brechas significativas en conectividad y acceso a servicios urbanos, condición que se ha profundizado a medida que el crecimiento se ha desplazado hacia territorios con menor accesibilidad y mayor exposición a amenazas naturales.

Esta centralidad demográfica y funcional coexiste, además, con una dinámica de redistribución poblacional a escala metropolitana. Según el Censo de Población y Vivienda 2024, Viña del Mar es la comuna más poblada del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, con un 34,5% del total, pero su crecimiento demográfico se ha desacelerado progresivamente hasta el último período intercensal, en contraste con las comunas del interior: Quilpué (TCMA de 0,99% entre 2017 y 2024), Villa Alemana (1,41%) y Concón (1,96%, la de mayor dinamismo sostenido del AMGV). Este patrón evidencia que la expansión residencial se desplaza hacia las comunas interiores, mientras la comuna, ya consolidada, pierde capacidad de absorción de nueva población, aun cuando mantiene su liderazgo funcional, económico y laboral dentro del sistema metropolitano.

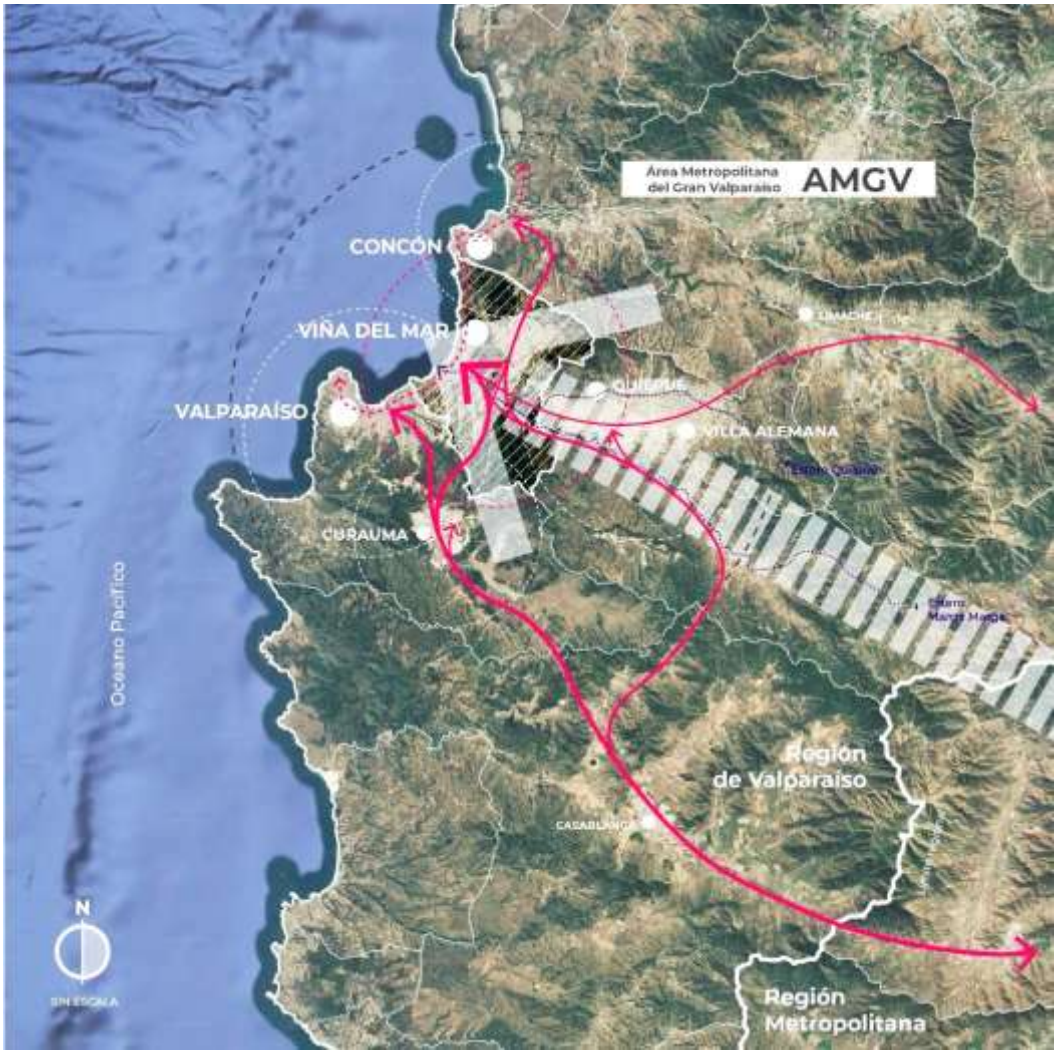


Figura 1.7: Estructura funcional del Gran Valparaíso.

Fuente: Elaboración propia.

1.2.3 Estructura funcional interna: centralidades y subcentralidades

Esta tensión interna se expresa con claridad en la diferenciación funcional del territorio. El centro histórico y el borde costero concentran servicios de escala regional (turismo, comercio, administración, educación y salud) y constituyen el núcleo de mayor consolidación urbana de la comuna. Reñaca opera, en particular, como un subcentro metropolitano asociado a la residencia de población de mayores ingresos y al turismo estacional, con dotación suficiente de espacios públicos y servicios básicos, mientras que sectores periféricos como Forestal, Achupallas, Miraflores Alto, Gómez Carreño y Reñaca Alto cumplen un rol mayoritariamente residencial, acusando carencias sostenidas en conectividad, diversidad de equipamiento, espacio público y servicios básicos, lo que configura una precariedad funcional que difiere radicalmente del nivel de consolidación del sector plan y el borde costero (Harvey, 2003; UN-Hábitat, 2020).

En este contexto, comprender cómo se distribuyen las funciones urbanas al interior de la comuna resulta fundamental para identificar las centralidades (y subcentralidades) que concentran la actividad urbana y aquellos que presentan mayores déficits de acceso. Bajo esta premisa, la identificación de subcentralidades se fundamenta en el análisis de la distribución espacial y la concentración de equipamientos urbanos, entendidos como bienes públicos y privados de uso colectivo que estructuran el funcionamiento de la ciudad y actúan como soporte de las actividades cotidianas y metropolitanas.

Para ello, se realizó un catastro de los equipamientos correspondientes a las funciones de comercio, administración, educación, cultura, salud, recreación, deporte, culto, seguridad y emergencia, y equipamiento socio comunitario. Asimismo, se consideró la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), distinguiendo equipamientos de escala mayor, mediana, menor y básica.

Una vez efectuado el catastro y la caracterización de la totalidad de los equipamientos catastrados en el territorio comunal, el análisis se orientó a identificar aquellos sectores donde la concentración espacial y la complementariedad funcional de estos equipamientos, independientemente de su jerarquía individual, configuran núcleos urbanos con capacidad de estructurar el funcionamiento del territorio. Desde esta perspectiva, no es la presencia aislada de un equipamiento la que determina la existencia de una subcentralidad, sino la interacción y sinergia entre múltiples equipamientos y actividades, capaces de concentrar servicios, generar flujos de desplazamiento, atraer población y consolidar espacios de centralidad urbana. El presente análisis se efectuó en razón de la necesidad de identificar núcleos y sub núcleos urbanos y, si bien forma parte del estudio de suficiencia de equipamiento, este no reemplaza los resultados de dicho estudio.

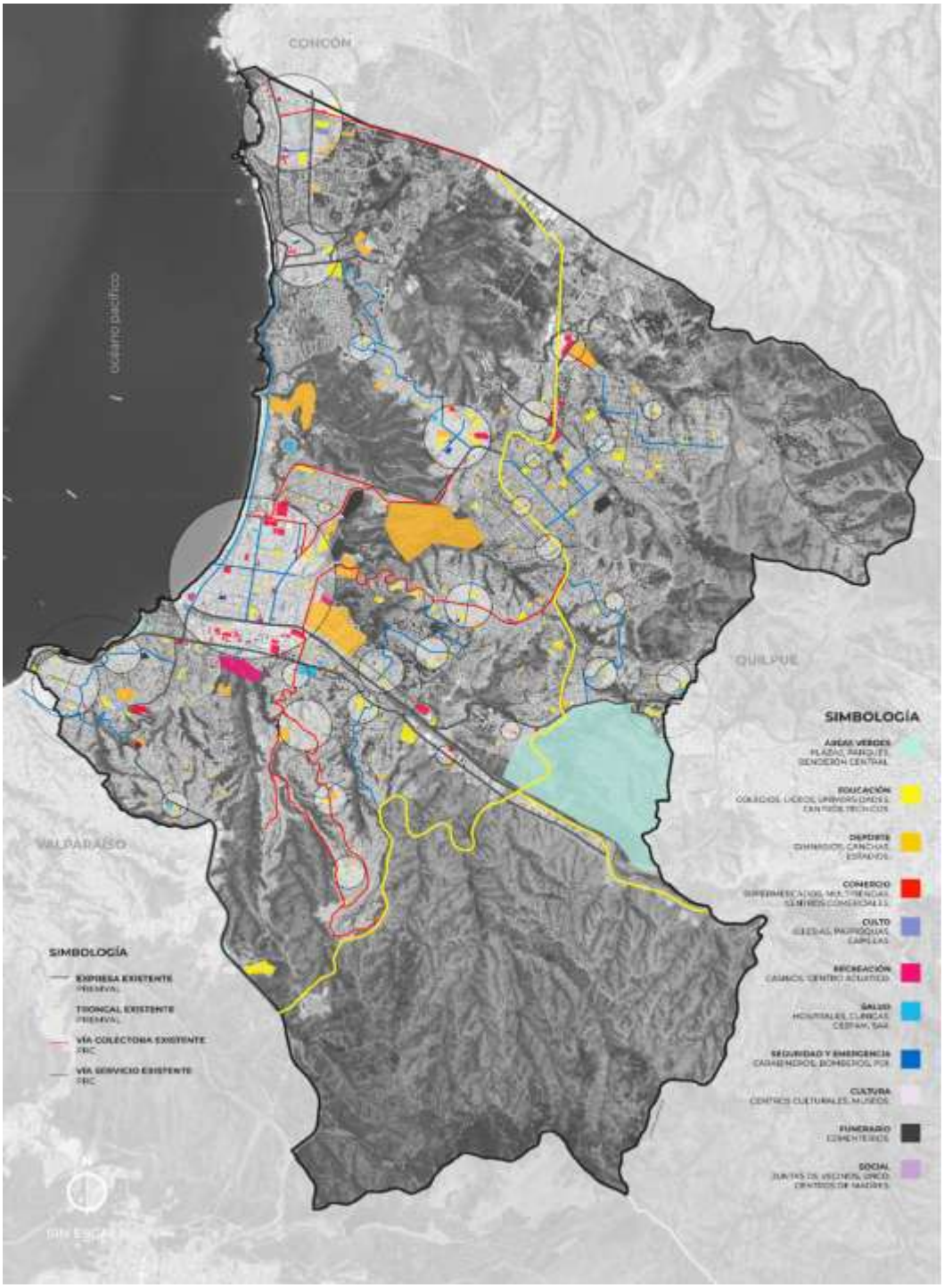


Figura 1.8: Estructura funcional interna.
Fuente: Elaboración propia.

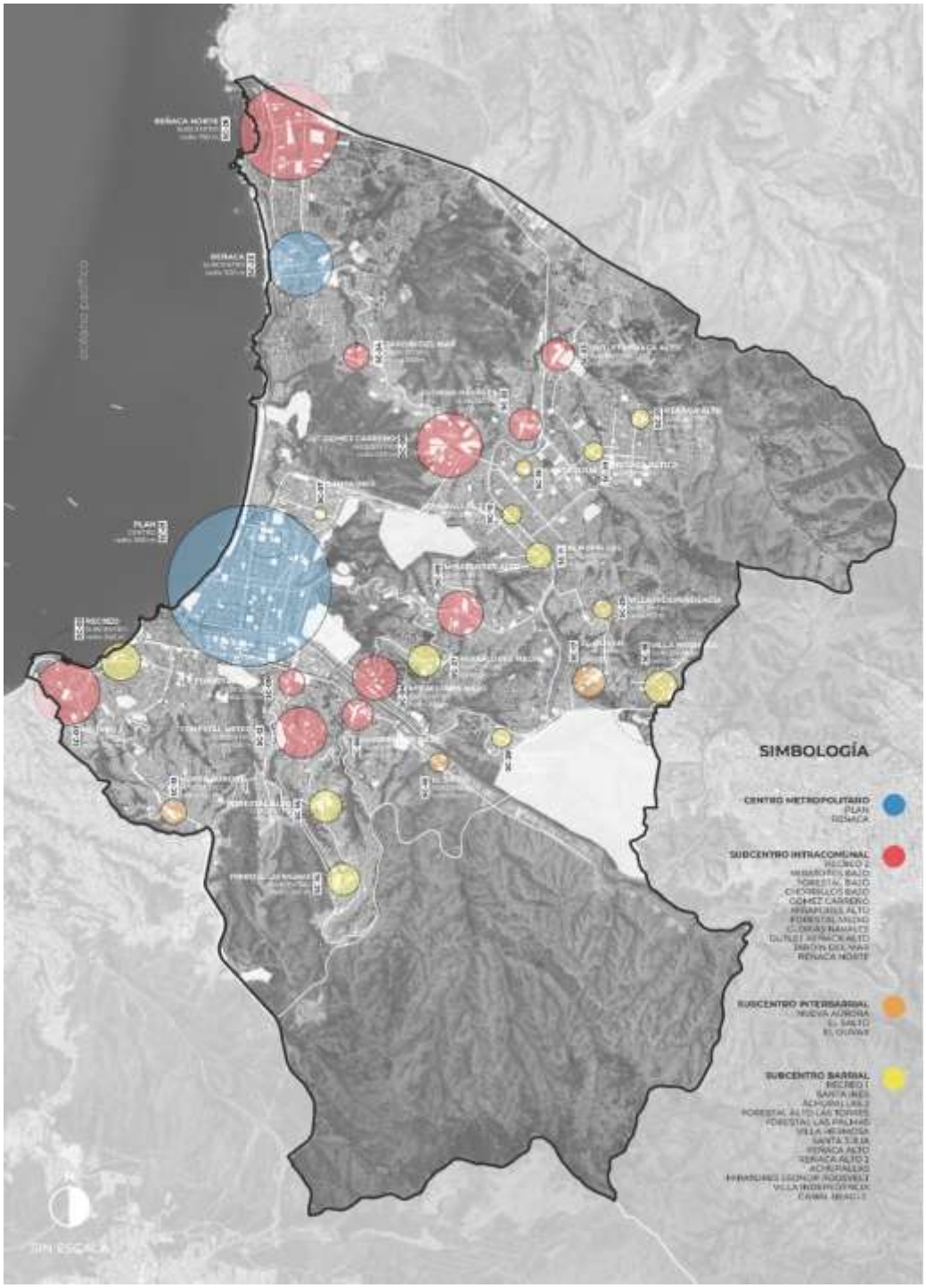


Figura 1.9: Tipologías de Subcentralidades
Fuente: Elaboración propia.

Estos núcleos funcionales son evaluados considerando, además de la distribución y diversidad de equipamientos, variables asociadas a la accesibilidad, la conectividad de la red vial y la cobertura territorial. De esta manera, es posible reconocer la estructura morfológica y funcional del sistema urbano comunal, identificando aquellos espacios que desempeñan un rol articulador dentro de la ciudad y estableciendo una jerarquía de subcentralidades de acuerdo con su capacidad de concentración de actividades, prestación de servicios e influencia territorial. Como resultado de este análisis, se distinguen cuatro niveles de subcentralidad:

a) Centralidades Metropolitanas

Definidas por la concentración de funciones administrativas, comercio y servicios públicos de escala mayor y conectividad metropolitana y comunal, en Viña del Mar se identifican dos centralidades de este tipo, que podrían categorizarse también como centralidades de escala metropolitana:

Tabla 1.1:Centralidades metropolitanas.

Centralidad	Tipología	Trama	Vía estructurante	Equipamiento predominante	Radio
Plan de Viña del Mar	Polinuclear	Ortogonal	Troncal, servicio	Comercio, administrativo, Educación, Recreación	1.250 m
	Conjunto de núcleos funcionales interconectados mediante la trama ortogonal y la red vial estructurante, favoreciendo la continuidad espacial y la complementariedad entre centralidades.				
Reñaca Bajo	Polinuclear	Ortogonal	Troncal, servicio	Comercial, Educación, Recreación	500 m
	Sistema polinuclear donde los equipamientos se concentran en distintos focos vinculados por la vialidad troncal, extendiendo su influencia de manera lineal hacia sectores interiores.				

Fuente: Elaboración propia.

Ambas centralidades presentan presión por densificación, alta carga funcional, necesidades de actualización normativa y renovación de infraestructura pública.

b) Subcentralidades intracomunales

Corresponden a núcleos intracomunales de amplia cobertura, con presencia de equipamiento público de escala comunal (CESFAM, colegios, terminales de transporte público, centros deportivos), articulación con corredores de movilidad y alta densidad poblacional:

Tabla 1.2: Subcentralidades intracomunales.

Centralidad	Tipología	Trama	Vía estructurante	Equipamiento predominante	Radio
Chorrillos bajo	Compacto	Ortogonal	Troncal, servicio	Educación, Transporte	200 m
	Agrupación compacta de equipamientos, principalmente educacionales, cuya cercanía espacial genera un núcleo funcional con tendencia a integrarse al sistema de Miraflores Bajo.				
Forestal bajo	Extendido	Sinuoso	Servicio	Salud, Social	200 m
	Corredor lineal de equipamientos estructurado sobre una vía troncal, reforzado por la convergencia con una vía colectora, conformando una morfología en "T" que concentra actividades y articula los flujos urbanos.				
Forestal medio	Mixto	Sinuoso	Colectora	Deportivo, Social, Espacio público	400 m
	Configuración mixta que combina un núcleo de concentración con extensiones lineales de equipamientos, adaptándose a la topografía y a la trama sinuosa del sector.				
Glorias navales	Compacto	Ortogonal	Troncal, servicio	Deportivo, Educación, Recreación	250 m
	La trama ortogonal concentra los equipamientos en la intersección de los principales ejes internos, configurando un núcleo de centralidad claramente definido.				
Gómez Carreño	Polinuclear	Ortogonal	Troncal, Servicio	Deportivo, Educación, Servicios emergencia, Comercio	500 m
	Conjunto de núcleos de equipamientos articulados por la red vial troncal y de servicio, generando una estructura polinuclear con áreas de influencia complementarias.				
Jardín del Mar	Disperso	Sinuoso	Servicio	Salud	200 m
	Equipamientos distribuidos de manera dispersa sobre una trama sinuosa, con escasa concentración espacial y una centralidad de alcance intercomunal cuyo responsable es el equipamiento de salud.				
Miraflores alto	Extendido	Ortogonal	Colectora	Educación, Salud, servicios de emergencia	350 m
	Desarrollo en extensión longitudinal y transversal de equipamientos asociado a la vialidad colectora, configurando una centralidad extendida que articula distintos sectores residenciales.				
Miraflores bajo	Extendido	Ortogonal	Troncal, Servicio	Educación, Salud, Espacio público	300 m
	Corredor urbano consolidado con alta concentración de equipamientos distribuidos de manera continua sobre el eje vial principal, conformando una centralidad lineal.				
Sector Outlet Reñaca Alto	Compacto	Lineal	Expresa	Comercio, Deporte	250 m
	Núcleo compacto desarrollado en una única manzana, donde la coexistencia de equipamientos comerciales y de servicios privados configura una nueva centralidad comunal y barrial.				

Reñaca norte	Extendido	Ortogonal	Troncal, Colectora	Comercial, Educación, Espacio público	750 m
	Núcleo compacto de servicios y equipamientos barriales concentrados en torno a la vialidad local, configurando un punto de referencia para el sector residencial.				
Recreo 2	Disperso	Ortogonal	Servicio	Salud, Espacio público	500 m
	Equipamientos distribuidos de forma dispersa y con escasa articulación entre sí; la organización vial dificulta la conformación de un núcleo único de centralidad.				

Fuente: Elaboración propia.

c) Subcentralidades interbarriales

Corresponden a núcleos de actividad mixta orientados principalmente a la provisión de bienes y servicios de uso cotidiano y/o esporádicos. Cumplen funciones de articulación entre barrios, concentrando equipamientos de escala vecinal e intermedia:

Tabla 1.3: Subcentralidades interbarriales.

Centralidad	Tipología	Trama	Vía estructurante	Equipamiento predominante	Radio
El Olivar	Compacto	Sinuoso	Servicio	Deportivo, Salud, Social	250 m
	Núcleo compacto de escala barrial donde la concentración de equipamientos se adapta a una trama sinuosa, fortaleciendo la centralidad local.				
El Salto	Disperso	Ortogonal	Troncal	Transporte, Deporte	150 m
	Equipamientos aislados entre sí dentro de una trama ortogonal, cuya baja concentración limita la consolidación de una centralidad continua.				
Nueva Aurora	Compacto	Mixto	Troncal, servicio	Salud, Deportivo, Emergencia	200 m
	Núcleo compacto donde los equipamientos se agrupan en torno a las principales intersecciones, favoreciendo la accesibilidad y el funcionamiento como centro barrial.				

Fuente: Elaboración propia.

d) Subcentralidades barriales

Corresponden a núcleos de proximidad orientados a satisfacer las necesidades cotidianas de la población residente. Se caracterizan por concentrar equipamientos y servicios de escala vecinal, tales como comercio de abastecimiento básico, áreas verdes y servicios comunitarios, constituyendo puntos de encuentro e identidad para el barrio.

Tabla 1.4: Subcentralidades barriales.

Centralidad	Tipología	Trama	Vía estructurante	Equipamiento predominante	Radio
Achupallas 1	Compacto	Ortogonal	Expresa	Social	200 m
	Núcleo compacto de equipamientos concentrados en torno a un eje de alta accesibilidad, cuya proximidad espacial se ve expuesta al alto movimiento.				
Achupallas 2	Compacto	Ortogonal	Expresa	Salud, Deportivo	150 m
	Núcleo compacto asociado a un eje expreso, donde la proximidad entre equipamientos favorece la prestación concentrada de servicios y el acceso desde sectores aledaños.				
Forestal alto	Compacto	Ortogonal	Colectora	Salud, Deportivo, Educación	250 m
	Agrupación de equipamientos organizada en torno a la vialidad colectora, conformando una centralidad compacta que estructura el funcionamiento del sector alto.				
Forestal Las Palmas	Compacto	Sinuoso	Colectora	Educación, Salud	250 m
	Núcleo compacto adaptado a una trama sinuosa, donde la concentración de equipamientos permite articular la actividad barrial pese a las condiciones topográficas.				
Recreo 1	Compacto	Ortogonal	Servicio	Culto, Comercio	300 m
	Pequeño núcleo consolidado donde convergen equipamientos vecinales, constituyéndose como un punto de encuentro comunitario dentro del barrio.				
Reñaca alto 1	Compacto	Ortogonal	Local	Deportivo, Salud, Social, Espacio público	150 m
	Núcleo compacto de servicios y equipamientos barriales concentrados en torno a la vialidad local, configurando un punto de referencia para el sector residencial.				
Reñaca alto 2	Extendido	Ortogonal	Servicio	Comercio, Espacio público	150 m
	Desarrollo lineal de equipamientos sobre la vialidad de servicio, configurando una centralidad extendida que acompaña el eje de circulación.				
Santa Inés	Compacto	Ortogonal	Local	Deportivo, Educación, Espacio público	100 m
	Concentración puntual de equipamientos de escala barrial ubicada sobre la trama ortogonal, conformando una centralidad compacta de alcance local.				
Santa Julia	Compacto	Ortogonal	Local	Deportivo, Salud, Social	125 m
	Pequeña concentración de equipamientos de proximidad que conforma una centralidad de escala vecinal vinculada a la red vial local.				
Villa Hermosa	Disperso	Sinuoso	Local	Social, Salud	250 m
	Equipamientos dispersos adaptados a una trama sinuosa, cuya separación espacial genera una centralidad fragmentada y de baja continuidad funcional.				
Miraflores Roosvelt	Extendido	Ortogonal	Servicio	Deportivo, Salud	250 m
	Núcleo disperso de equipamientos en topografía adversa, correspondiente al acceso sur hacia Miraflores alto. Fuerte arraigo barrial y equipamiento social.				

Villa Independencia	Compacto	Ortogonal	Local	Social	150 m
	Cruce vial permite la aparición de espacio público central y a partir de ello se conforma núcleo, equipamiento vecinal y comercio menor alrededor.				
Canal Beagle	Compacto	Ortogonal	Local	Social, Comercial	150 m
	Concentración de equipamiento en zona media del sector, situándose equipamientos de manera continua, de tipo social y comercial.				

Fuente: Elaboración propia.

El análisis permitió identificar 29 centralidades y subcentralidades distribuidas en el territorio comunal, las cuales presentan distintos niveles de jerarquía, configuración morfológica y especialización funcional. En conjunto, conforman una red policéntrica que estructura la provisión de bienes, servicios y equipamientos, evidenciando que el funcionamiento urbano de Viña del Mar no depende exclusivamente del centro tradicional del Plan, sino de múltiples polos distribuidos en los distintos sectores de la comuna. Sin embargo, esta condición policéntrica no implica una distribución equilibrada de las funciones urbanas. Por el contrario, las subcentralidades presentan marcadas diferencias en la diversidad, intensidad y escala de los usos que concentran, generando una red funcionalmente asimétrica. En consecuencia, el acceso a bienes, servicios y equipamientos de mayor complejidad continúa siendo desigual, manteniéndose una fuerte concentración en los dos subcentros de jerarquía metropolitana. Esta situación evidencia que, si bien existe una estructura urbana policéntrica, persisten desequilibrios territoriales que limitan una distribución equitativa de oportunidades y refuerzan la dependencia de estos polos principales para la satisfacción de funciones urbanas de mayor especialización.

Este diagnóstico no solo permite comprender la organización funcional del sistema urbano, sino también reconocer las fortalezas, debilidades y potencialidades de cada subcentralidad, identificando los sectores donde se concentran las principales dinámicas urbanas y aquellos que presentan déficits de equipamientos, servicios y accesibilidad. Asimismo, la condición de Viña del Mar como un sistema urbano-ambiental en tensión evidencia que estas desigualdades funcionales se superponen con importantes condicionantes físico-naturales. El territorio está estructurado por el estero Marga-Marga, una extensa red de quebradas, pendientes pronunciadas y corredores ecológicos que, además de condicionar el crecimiento urbano, constituyen infraestructura ecológica esencial para la provisión de servicios ecosistémicos y la resiliencia de la ciudad. La expansión urbana no planificada, la desigualdad en el acceso a la infraestructura y el progresivo deterioro de estos sistemas naturales (Folke et al., 2010; Beatley, 2011) configuran un escenario donde convergen desafíos urbanos, ambientales y sociales.

En este contexto, la caracterización de las subcentralidades trasciende el ejercicio descriptivo y se convierte en una herramienta para orientar la toma de decisiones, priorizar inversiones, reducir las brechas de acceso a bienes y servicios y fortalecer aquellas centralidades con potencial de consolidación como una eventual estrategia de planificación.

1.3 Marco Estratégico y Normativo

La planificación comunal en Chile se inserta en un entramado multiescalar de instrumentos normativos, estratégicos y sectoriales que operan en dos niveles complementarios. El primero es de carácter vinculante y corresponde al bloque normativo compuesto por la Constitución Política, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza General (OGUC), la Ley N° 13.364 (Ley Lorca, específica para Viña del Mar), y los instrumentos de planificación territorial de escala regional, metropolitana y comunal, entre ellos el propio PRC. El segundo es de carácter estratégico y orientador, e incluye planes que definen la visión de desarrollo local y establecen prioridades de inversión y gestión, como PLADECO, PLADETUR, PACCC y PIIMEP. Aunque estos últimos no tienen carácter normativo directo sobre el suelo, proporcionan los criterios de coherencia territorial que el nuevo PRC debe integrar.

Este apartado revisa los principales instrumentos que inciden sobre la comuna, organizados según su escala territorial y grado de vinculación con la regulación urbana. El análisis parte del nivel regional y metropolitano, desciende hacia los instrumentos de gestión comunal, recorre la evolución histórica de los planes reguladores y concluye con una lectura crítica de la normativa vigente, cuyos patrones y contradicciones fundamentan técnicamente la necesidad de actualización que da origen al presente estudio.

1.3.1 Nivel Regional y Metropolitano

El desarrollo urbano de Viña del Mar está condicionado por un conjunto de instrumentos de escala regional y metropolitana que establecen el piso normativo y estratégico sobre el cual opera cualquier decisión de planificación comunal. Tres instrumentos son centrales en este nivel: la Estrategia Regional de Desarrollo, el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, y el Plan Regional de Ordenamiento Territorial, cuya implementación permanece pendiente pero su futura entrada en vigencia tendrá incidencia directa sobre el PRC.

a) Marco Estratégico: ERD

La Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) 2025-2035 establece el marco de planificación estratégica de escala regional al cual debe alinearse la actualización del PRC. La ERD, en tanto instrumento indicativo, organiza sus definiciones en siete ejes de desarrollo regional (Justicia Social y Desarrollo Humano, Ecosistemas y Bienes Comunes Naturales, Economía Regional y Desarrollo Local Sostenible, Diversidad Cultural y Patrimonios, Habitabilidad y Movilidad Sostenible, Territorio Regional Planificado, y Gobernanza Regional Descentralizada), que en conjunto contienen 15 objetivos estratégicos y 62 líneas de acción.

Dos de estos ejes tienen incidencia directa sobre las intenciones de planificación del futuro PRC. Por una parte, el eje de Habitabilidad y Movilidad Sostenible orienta la planificación hacia un hábitat digno y seguro, la disminución del déficit habitacional y la precariedad residencial, y la democratización de la movilidad mediante un sistema de transporte intermodal y la expansión de la movilidad activa. Por otra parte, el eje de Territorio Regional Planificado, por su parte, releva la gestión y reducción del riesgo de

desastres ante amenazas de origen natural y antrópico (entre ellas, incendios forestales, remociones en masa y marejadas), y la planificación integral del territorio con equidad territorial, dimensiones que la ERD identifica como desafíos regionales generales y no exclusivos de Viña del Mar.

En materia de ecosistemas, la ERD reconoce la protección de bienes comunes naturales, incluidos los humedales urbanos reconocidos bajo la Ley N° 21.202, como un componente de la sostenibilidad ambiental regional que la planificación comunal debe integrar.

b) Marco Normativo Metropolitano: PREMVAL

El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) constituye el instrumento normativo de mayor incidencia directa sobre el PRC comunal. Vigente desde abril de 2014, establece las condiciones para el uso de suelo, la estructura vial y las áreas de riesgo y protección en el nivel intercomunal, con disposiciones de carácter general, específico y supletorio según la materia normada. Introduce además la regulación del área rural metropolitana, estableciendo limitaciones en materia de subdivisión predial mínima, aspecto relevante para Viña del Mar dado que su área rural representa sólo el 5% de la superficie comunal.

En el ámbito ambiental, el PREMVAL define áreas de riesgo por inundación de cauces (AR 1) y por deslizamientos en pendientes superiores al 40% (AR NP), exigiendo medidas de mitigación para proyectos futuros en coherencia con el artículo 2.1.17 de la OGUC. Asimismo, limita la localización de actividades industriales y productivas molestas o contaminantes, regulando su relación con sectores residenciales y turísticos como Reñaca y el centro de Viña del Mar. En materia vial, reconoce y define los principales ejes de conexión intercomunal, asigna categorías Troncal y Expresa a la vialidad estructurante existente y proyecta un nuevo trazado hacia el sector Viña-Concón (VE-2v). El proceso de actualización del PRC debe asegurar coherencia técnica con todas estas disposiciones, en particular respecto de la red vial y las zonas de extensión urbana definidas para la comuna.

A esta escala, Viña del Mar se encuentra actualmente bajo el Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Norte, instrumento vigente que regula específicamente el borde costero de la comuna dentro del sistema de planes reguladores metropolitanos e intercomunales. Cabe considerar, además, que el PREMVAL se encuentra actualmente en un proceso de modificación referido a vialidad estructurante y riesgo de tsunami, actualización que incide directamente sobre el borde costero comunal y que la actualización del PRC debe monitorear para asegurar la coherencia entre ambos instrumentos.

c) Ordenamiento Territorial y Desafíos Futuros

El Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT) representa un nivel de planificación aún no materializado para la Región de Valparaíso. El proceso iniciado en 2011 no concluyó, por lo que la región carece actualmente de este instrumento. Sin embargo, su relevancia para la actualización del PRC es innegable: conforme al Decreto Supremo N° 243 de 2022, el PROT reemplaza a los antiguos Planes Regionales de Desarrollo Urbano y tiene como objetivo orientar la utilización del territorio regional hacia un desarrollo sustentable en un horizonte de treinta años.

Cuando entre en vigencia, este instrumento tendrá incidencia directa sobre cuatro dimensiones que el PRC debe anticipar o en su momento, actualizar. Tendrá un rol orientador sobre la totalidad del territorio regional y un rol regulador vinculante respecto a la localización de infraestructuras, actividades productivas y sitios de disposición de residuos en zonas no comprendidas por la planificación urbanística. Deberá identificar áreas expuestas a riesgos de desastres de origen natural, biológico y antrópico, definiciones que serán obligatorias para los instrumentos de planificación comunal que se elaboren con posterioridad a su entrada en vigencia. Sus orientaciones deberán ser consideradas por los planes reguladores para asegurar coherencia entre niveles de planificación, y facultará para proponer prioridades en la formulación o actualización de instrumentos comunales, sirviendo de base para la programación de inversiones. Para Viña del Mar, la futura implementación del PROT representa un desafío crítico especialmente en la interfaz urbano-rural y en la gestión del borde costero, materias que requieren una coordinación que trasciende los límites comunales y que el nuevo PRC debe dejar habilitada.[1]

Estrechamente vinculada al PROT se encuentra la Zonificación de Uso del Borde Costero, instrumento que el mismo marco reglamentario faculta al Gobierno Regional para proponer y actualizar, y que debe ser reconocido y guardar coherencia con el PROT una vez que este entre en vigencia. Para Viña del Mar, esta zonificación incide directamente sobre la gestión del litoral comunal, actualmente enmarcada en el Plan Regulador Intercomunal Satélite Borde Costero Norte, y su articulación futura con el PROT constituye otro frente normativo que la actualización del PRC debe incorporar oportunamente.

1.3.2 Instrumentos Normativos y de Gestión Comunal

a) Régimen Especial del Borde Costero: Ley Lorca

La Ley N° 13.364 de 1959, conocida como Ley Lorca, limita el uso y la edificación en el litoral de Viña del Mar y Concón con el objetivo de resguardar el paisaje, la visual y el acceso público al mar. Surgida para proteger sectores emblemáticos como el Castillo Wulff frente a la histórica presión de expansión urbana e inmobiliaria, esta norma establece el borde costero como un atributo de interés general, imponiendo la obligación de preservar la visual y el uso público y prohibiendo urbanizaciones no autorizadas expresamente. Por ello, cualquier permiso de edificación en el área debe cumplir copulativamente con las disposiciones de la LGUC, la OGUC, el PRC y las exigencias específicas de la propia ley, especialmente en materia de procedimientos y autorizaciones.

Para la presente actualización del PRC, la integración de esta ley representa el desafío de armonizar las competencias municipales con la protección efectiva del patrimonio paisajístico de la comuna. En

[1] Al momento de elaborarse este diagnóstico, el marco reglamentario para la elaboración de los PROT fue actualizado mediante el Decreto N° 243 de 2022 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que tomó razón en la Contraloría General de la República en febrero de 2026 y que además regula el procedimiento de propuesta y aprobación de la Zonificación del Borde Costero. Para la Región de Valparaíso existe, además, un Anteproyecto de Plan Regional de Ordenamiento Territorial en fase de tramitación, aún sin aprobación definitiva ni entrada en vigencia. El equipo redactor mantiene seguimiento activo de este proceso, reconociendo que los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de escala regional se encuentran en un proceso permanente de actualización; las referencias al PROT y a la Zonificación del Borde Costero se ajustarán en versiones futuras de este diagnóstico conforme avance su tramitación y aprobación.

términos de zonificación, corresponde incorporar zonas de protección costera con usos condicionados y prohibiciones expresas para actividades de alto impacto, cierros que restrinjan el acceso y volumetrías que afecten las visuales, estableciendo compatibilidades de uso acordes al carácter público del litoral, como recreación, paseo costero, equipamientos de bajo impacto y espacio público. En materia de parámetros y diseño urbano, el PRC tiene la oportunidad de definir condiciones de edificabilidad que resguarden el campo visual, el asoleamiento, la ventilación y la continuidad de fachada hacia el mar, así como estándares mínimos de espacio público litoral en términos de ancho de borde, perfiles de vialidad y accesibilidad. Respecto de la continuidad pública, es necesario identificar estrategias normativas que preserven franjas de acceso transversal al mar con distancias mínimas entre accesos, asegurando la permeabilidad del tejido urbano hacia el borde e incorporando afectaciones que garanticen la continuidad del paseo costero. Finalmente, en materia de gestión de riesgos, el PRC debe coordinar estas definiciones con las zonas de amenaza costera identificadas en el PACCC y el PREMVAL, aplicando condicionantes de localización como criterio de planificación y haciendo exigibles medidas de mitigación frente a marejadas y socavaciones.

b) PLADECO 2024–2028

El Plan de Desarrollo Comunal constituye el instrumento estratégico central de Viña del Mar, orientando la gestión municipal y la coordinación intersectorial hacia un desarrollo integral, equilibrado y sostenible. Integra las dimensiones social, económica, ambiental, territorial e institucional, y su formulación se sustentó en una metodología participativa y territorial que permitió definir lineamientos coherentes con las necesidades locales, junto a un sistema permanente de seguimiento y evaluación de la gestión comunal.

Desde su diseño metodológico, el PLADECO 2024–2028 adoptó un enfoque territorial que aporta insumos directos para la actualización del PRC. El Diagnóstico Comunal Integrado, desarrollado entre 2021 y 2023, levantó información y resultados de instancias de participación ciudadana que evidenciaron una percepción generalizada de brechas en infraestructura urbana, servicios básicos, vivienda, espacios públicos y gestión del riesgo. Estas problemáticas se concentran en territorios con alta vulnerabilidad socio territorial, particularmente en los sectores de cerros y en asentamientos irregulares ubicados en Achupallas, Forestal, Miraflores y Reñaca Alto. Los lineamientos estratégicos resultantes estructuran la gestión comunal en torno a ocho grandes ámbitos: Desarrollo Socio-Comunitario; Salud, Deportes y Estilos de Vida Saludable; Educación, Culturas y Patrimonios; Seguridad Pública y Gestión de Riesgos; Desarrollo Económico Sostenible; Recuperación de Espacios Públicos y Naturales; Vivienda y Ciudad; y Municipio Transparente y Participativo.

La visión comunal planteada señala que:

"Viña del Mar es una comuna tranquila y segura para sus habitantes y visitantes, que destaca por un entorno que brinda una buena calidad de vida y por una ciudadanía que participa activamente en las decisiones que afectan a sus barrios. La comuna se caracteriza por espacios y servicios públicos de calidad y una conectividad que integra el territorio, por sus cuidadas áreas naturales, plazas y playas que otorgan oportunidades para un sano esparcimiento y el turismo, al igual que la riqueza de su patrimonio y la variada actividad artística y cultural. Asimismo, se caracteriza por las innovadoras

actividades productivas, turísticas y comerciales que se realizan en orden y en armonía con el desarrollo local sostenible."

Esta visión define el horizonte hacia el cual debe orientarse la estructura espacial que proponga el PRC, apuntando a un modelo urbano más equilibrado territorialmente, que priorice la sostenibilidad ambiental, la equidad en el acceso a servicios y la resiliencia frente a riesgos naturales. El Plan de Acción del PLADECO, compuesto por más de 133 iniciativas, identifica entre sus prioridades el Plan Integral de Gestión del Borde Costero, el Plan de Movilidad y Transporte, el PIIMEP y la propia actualización del PRC, incluida como iniciativa estratégica dentro de la Dimensión de Sostenibilidad Territorial. Los insumos y resultados del PLADECO han sido contrastados y coordinados con el diagnóstico territorial del presente estudio, facilitando la identificación de brechas y oportunidades que orientan las propuestas normativas, de inversión y de gestión del suelo del nuevo instrumento.

c) PLADETUR 2025–2033

El Plan de Desarrollo Turístico Sustentable de Viña del Mar 2025–2033 constituye el primer instrumento comunal de planificación turística de la comuna. Surge ante la necesidad de enfrentar el riesgo de estancamiento del destino, asociado a décadas de crecimiento urbano sin planificación sectorial, a la saturación en periodo estival de la infraestructura turística del borde costero y a la concentración de la actividad en dos polos tradicionales: el Plan de Viña y Reñaca. Sus lineamientos estratégicos, de carácter indicativo y orientador, inciden directamente en la lectura territorial y funcional que debe asumir esta actualización del PRC.

Desde el punto de vista de la planificación urbana, el PLADETUR confirma que Viña del Mar cumple un rol estructural dentro del contexto intercomunal sustentado en cuatro atributos territoriales que se refuerzan mutuamente. La comuna concentra una proporción significativa de los viajes intrametropolitanos, apoyada en su oferta de servicios, equipamiento y atractivos costeros, lo que la posiciona como nodo funcional de escala mayor respecto de Valparaíso, Concón, Quilpué y la Región Metropolitana. Su infraestructura vial y ferroviaria, junto con la cercanía al aeropuerto internacional, refuerzan su competitividad como destino urbano-costero y la articulan como puerta de entrada del litoral central. En el centro urbano y el borde costero se localizan equipamientos de escala comunal, metropolitana y regional en turismo, comercio, salud y educación, lo que sostiene su capacidad de atracción pero genera presiones crecientes sobre el uso del suelo. Finalmente, su capacidad de captar demanda local, regional y nacional refuerza su carácter de centralidad turística dentro del Gran Valparaíso, con las exigencias que eso implica sobre la estructura urbana, la capacidad de carga del litoral y la movilidad intercomunal.

Sin embargo, el mismo instrumento advierte que este rol se ejerce con tensiones que requieren tratamiento desde la planificación territorial. El sector Plan concentra el 58% de los atractivos turísticos y el 62% de los prestadores de servicios, mientras que Reñaca agrupa el 10% de estos últimos. Esta concentración genera sobrecarga de infraestructura vial y urbana en temporada alta, con peaks en febrero, y contrasta con el desequilibrio que experimentan los sectores periféricos, que quedan al margen de los beneficios del turismo sostenible. A ello se suman la pérdida de competitividad del destino por presión inmobiliaria sobre el borde costero, el deterioro funcional del litoral por congestión

y escasez de espacio público, y los conflictos entre usos turísticos, residenciales e institucionales que el PRC vigente no ha sabido resolver.

Frente a estos desafíos, el PLADETUR proyecta una imagen objetivo al 2033 que posiciona a Viña del Mar como un destino sostenible, identitario, seguro, conectado e inclusivo, con oferta diversificada durante todo el año. Sus lineamientos estratégicos con mayor incidencia territorial apuntan a desconcentrar la actividad turística hacia barrios y sectores no tradicionales, reduciendo las presiones sobre el Plan y Reñaca; mejorar la conectividad interna, la movilidad sostenible y la articulación entre sectores altos y litoral; proteger la fragilidad ambiental y funcional del borde costero mediante restricciones de uso y control de intensidades; y establecer una gobernanza turística intermunicipal coherente con las exigencias de articulación metropolitana que establece la LGUC. Estos lineamientos fundamentan en el PRC la necesidad de fortalecer centralidades locales, definir zonas mixtas que equilibren la actividad económica, y establecer regulaciones que contribuyan a un modelo de desarrollo turístico compatible con la calidad de vida de los residentes.

d) Plan de Acción Comunal de Cambio Climático (PACCC) 2024

La Ley Marco de Cambio Climático (N° 21.455) establece la obligación de los municipios de contar con Planes de Acción Comunal de Cambio Climático adaptados a las particularidades y recursos de cada territorio. En Viña del Mar, el municipio desarrolló un Diagnóstico del Riesgo Climático en colaboración con el Centro de Acción Climática de la PUCV el año 2021, proceso que sentó las bases para el diseño del PACCC y que incluyó talleres participativos con actores municipales para identificar medidas específicas de mitigación y adaptación. El plan resultante se orienta a fortalecer la gestión integral de riesgos climáticos, promoviendo una planificación urbana resiliente que minimice los impactos de desastres y contribuya a un desarrollo sustentable de largo plazo.

La metodología del PACCC utilizó la conceptualización del IPCC[2] para definir el riesgo climático como la interacción entre amenaza, vulnerabilidad y exposición, aplicada a escala de manzana censal para identificar diferencias precisas en el territorio. A partir de ese análisis, construyó cadenas de impacto para seis amenazas climáticas: inundaciones, remociones en masa, marejadas, incendios, sequías y calor extremo, generando índices de riesgo que orientaron la priorización de acciones. El diagnóstico documentó eventos extremos recurrentes que han afectado la infraestructura urbana y la calidad de vida, y las proyecciones indicaron un escenario de temperaturas crecientes, disminución de precipitaciones y mayor frecuencia de eventos extremos, lo que aumenta la exposición y vulnerabilidad del territorio en el mediano y largo plazo.

Las medidas de adaptación y mitigación propuestas por el PACCC que tienen mayor pertinencia para las herramientas del PRC son:

- **Medidas de Adaptación:**
  - Recuperación y protección de humedales urbanos, cursos y cuerpos de agua.

[2] Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático.

- Rehabilitación y restauración de ríos, esteros y áreas inundables.
- Programas de arbolado urbano nativo y expansión de áreas verdes adaptadas a la escasez hídrica.
- Mejoras en la eficiencia y autonomía de la red de agua potable, con aprovechamiento de fuentes alternativas.
- Implementación de sistemas de alerta temprana, identificación de áreas de riesgo y fortalecimiento de planes de evacuación ante emergencias.

- **Medidas de Mitigación:**
  - Propuestas para la reducción de emisiones a través de una estrategia energética local, capacitación en eficiencia energética y promoción de energías renovables.
  - Integración de medidas de movilidad sostenible dentro de los planes de inversión urbana.

El PACCC se alinea con la Estrategia Climática de Largo Plazo (ECLP) y con los demás instrumentos de planificación territorial, garantizando coherencia en la implementación de políticas de riesgo y resiliencia. Para el PRC, sus definiciones son especialmente relevantes en la delimitación de áreas de riesgo, la regulación de usos en zonas vulnerables y la incorporación de estándares de adaptación climática en la normativa de edificación y urbanización.

e) Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público 2024

El Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) define una cartera priorizada de iniciativas orientadas a mejorar la experiencia urbana, fomentar modos de movilidad sustentable y fortalecer la cohesión social. Su formulación integró la perspectiva de la política de cuidados, con atención específica a grupos en situación de vulnerabilidad: niñas, niños, adolescentes, adultos mayores, mujeres, población LGBTIQ+ y personas con discapacidad. El instrumento se desarrolló en conformidad con la Ley N° 20.958 de 2016 y otros marcos normativos vigentes, entre ellos el PRC de 2002 y el PREMVAL 2014, mediante una metodología multidimensional que integró análisis urbano, demográfico, socioeconómico y de precio del suelo, complementado con levantamientos de participación ciudadana.

El diagnóstico del PIIMEP identificó dos problemáticas estructurales que se expresan de forma diferenciada en el territorio. La primera es el deterioro de elementos urbanos existentes (aceras, paraderos, luminarias y mobiliario urbano) producto de factores ambientales y déficit de mantenimiento sostenido. La segunda es la carencia de infraestructura en territorios de urbanización incompleta, condición derivada de la histórica secuencia de loteos que ha afectado la conectividad, la movilidad y el acceso a espacios públicos de calidad. Ambas problemáticas revelan marcadas brechas entre sectores consolidados y aquellos en desarrollo o en situación de vulnerabilidad, evidenciando una fragmentación en la calidad del espacio público que el PRC vigente no ha podido corregir desde la norma.

En materia de proyecciones, la comuna registró un incremento de población de 286.931 a 334.248 habitantes entre 2002 y 2017, con una proyección de aproximadamente 30.000 nuevos residentes hacia 2035. Este crecimiento se acompaña de un proceso de envejecimiento progresivo y una tendencia a la

baja en la tasa de natalidad, lo que impone exigencias específicas sobre la planificación de servicios y espacios públicos adaptados a una población adulta mayor en expansión. Los sectores centrales y pericentrales presentan patrones de crecimiento y deterioro distintos a los de las áreas periféricas, lo que exige intervenciones focalizadas sustentadas en índices de carencia y necesidad. El PIIMEP se configura como hoja de ruta para la transformación de la infraestructura de movilidad y espacio público de Viña del Mar, y sus definiciones deben ser recogidas por el nuevo PRC en la definición de la red vial estructurante, los estándares de espacio público y los criterios de localización de equipamientos.

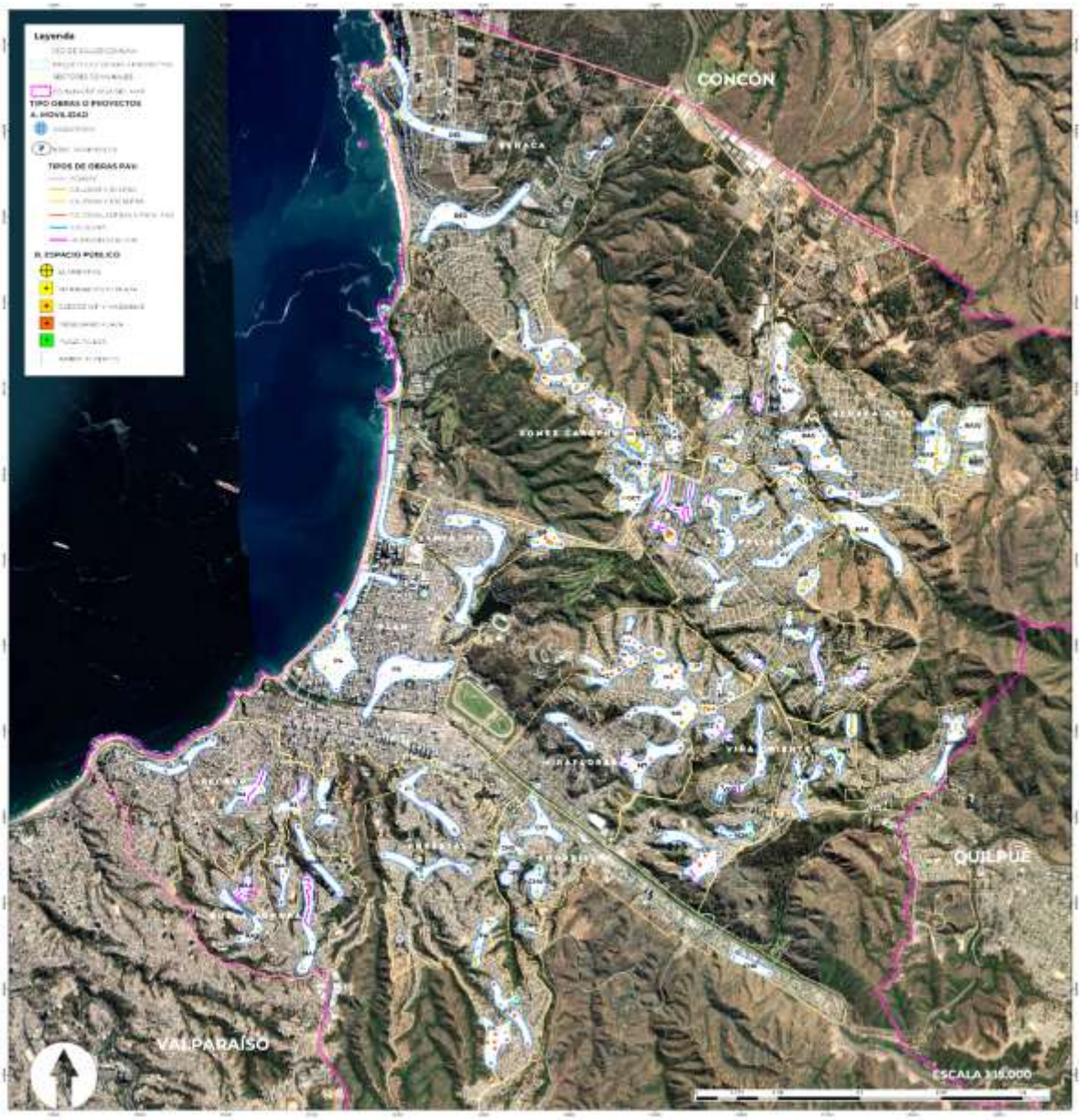


Figura 1.10: Cartera de obras y proyectos PIIMEP 2024.

Fuente: Asesoría Urbana IMVM, 2024.

1.3.3 Evolución Histórica de los IPT en el área de estudio

A continuación, se detallan los instrumentos de planificación territorial (IPT) vigentes que fueron consultados para el presente diagnóstico, en el marco de la actualización del Plan, conforme a lo dispuesto por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En el caso de Viña del Mar, los IPT, como el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) y el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar (PRC), tienen una importancia central debido a su capacidad y facultad para orientar el crecimiento urbano, proteger áreas de alto valor ecológico y considerar los riesgos y amenazas socionaturales.

El desarrollo y diseño de estos instrumentos ha estado influido por aspectos propios de su tiempo y contexto sociocultural, así como por los avances tecnológicos y urbanos. Es importante reconocer cómo han sido diseñados, cómo han influido en la conformación de la ciudad actual y cuál ha sido su evolución en el tiempo. Esto permite comprender de mejor forma las necesidades y desafíos que plantea, en la actualidad, la actualización del PRC, objeto del presente estudio.

Además del marco jurídico que sustenta los planes reguladores comunales, intercomunales y metropolitanos, existen diversas circulares emitidas por la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU, que en forma complementaria aclaran, detallan e instruyen la aplicación de la normativa urbana, todo lo cual forma parte integrante del marco de referencia normativo para la presente actualización del plan. La jurisprudencia en materia urbanística ha ido modificando, perfeccionando y ajustando la forma de aplicar la normativa no sólo para el ámbito asociado a permisos de construcción, sino que también para la planificación.

Antecedentes y contexto histórico-normativo local

Los primeros instrumentos oficiales de planificación territorial en la comuna de Viña del Mar fueron el Plan Intercomunal de Valparaíso de 1965 y el Plan Regulador Comunal de 1980. Estos documentos tuvieron la responsabilidad de establecer los primeros lineamientos urbanísticos para la ciudad y las comunas adyacentes, definiendo directrices que aún persisten, aunque con diversos grados de validez y vigencia.

La planificación territorial en Chile evolucionó desde los Planos Oficiales de Urbanización de 1935 hasta la consolidación de los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales a partir del DFL N° 224 de 1953. En Viña del Mar, este proceso permitió transitar desde el Plan General de Urbanización de 1930 hasta la promulgación del PRC de 1980. Entre 1930 y 1960, las crisis sociales, socioambientales y los desastres naturales en los principales núcleos urbanos de Chile hicieron urgente la planificación territorial.

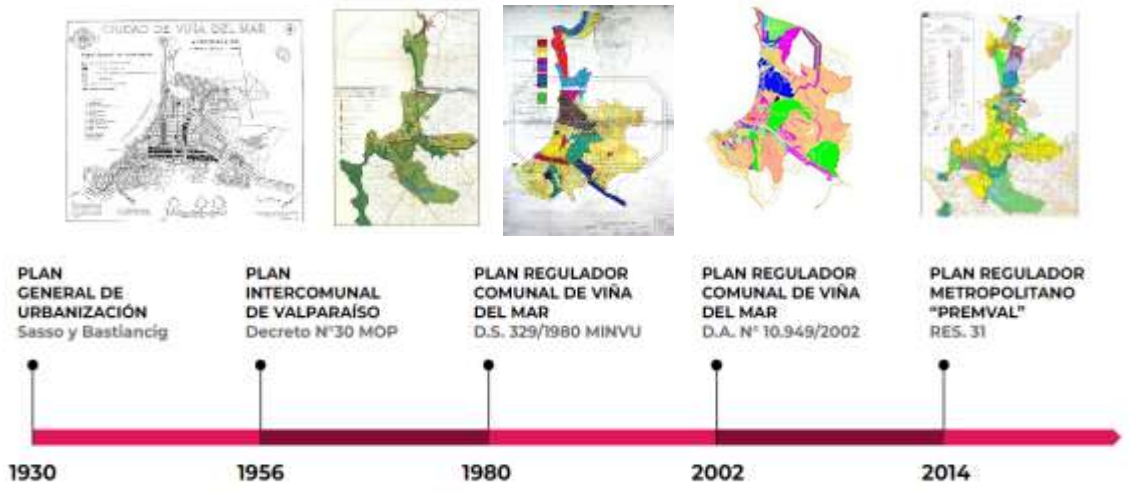


Figura 1.11: Evolución de Planos Reguladores Comunales e Intercomunales.

Fuente: Elaboración propia.

Bajo el DFL N° 224 de 1953, se promovió la creación de Planes Reguladores Intercomunales, materializándose primero en Santiago (1960), luego en Concepción (1962) y finalmente en Valparaíso con la creación del Plan Intercomunal de Valparaíso en 1965. Este proceso sentó las bases del sistema de planificación regional que, para el caso de Viña del Mar, se detalla a continuación.

a) PIV 1965

Promulgado en 1965 por el MOP en el marco del DFL N° 224, el Plan Intercomunal de Valparaíso fue diseñado para resolver deficiencias críticas en vivienda, urbanización y transporte. Reguló el desarrollo físico de Valparaíso, Viña del Mar y sus comunas satélites, estableciendo directrices en zonificación, vialidad y servicios públicos para el área metropolitana. Su diseño vial promovió una estructura que permitió integrar la conurbación de manera coherente, proyectando la conectividad que la región desarrolló en las décadas posteriores.

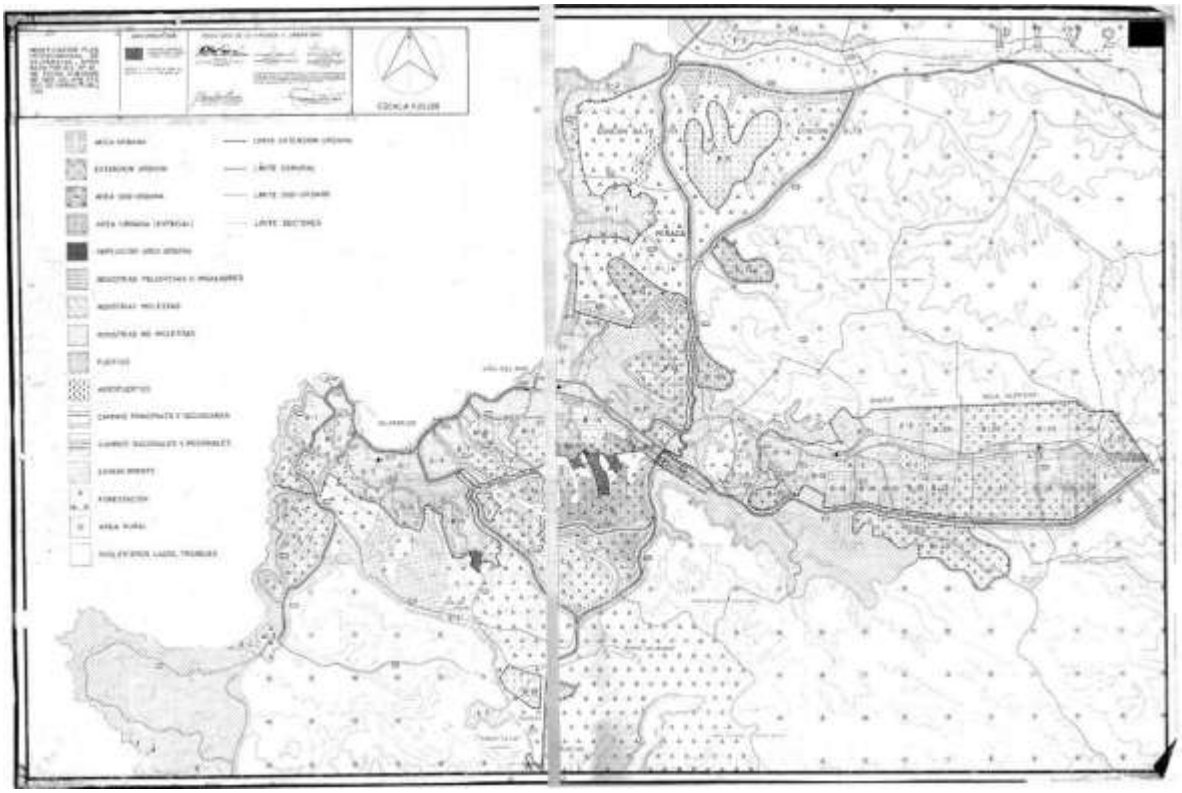


Figura 1.12: Plan Intercomunal de Valparaíso, 1965.
Fuente: Archivo Centro de Estudios MINVU.

Un hito relevante de este plan fue el reconocimiento y protección de los grandes pulmones verdes intercomunales, entre ellos el Jardín Botánico, la Quinta Vergara y el Parque Sausalito. Asimismo, estableció la regulación de la zona costera, resguardando el sistema de playas y dunas desde el sector de 15 Norte hasta la bahía de Quintero. El PIV fue fundamental para modernizar la infraestructura regional, impulsando el desarrollo portuario, el potencial turístico de Viña del Mar y la creación de zonas industriales satélites. Tras casi cinco décadas articulando el desarrollo de vivienda, industria y extensión urbana, fue reemplazado en abril de 2014 por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), cerrando un ciclo clave en la planificación física y funcional de la zona.

b) PRC 1980

En paralelo al PIV y en respuesta a las transformaciones urbanas y demográficas acumuladas, el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar fue publicado mediante Decreto Supremo N° 329 de 1980 del MINVU, reemplazando al anterior D.S. N° 5.234 de 1938. Este instrumento incorporó elementos del PIV de 1965, como la red vial, la delimitación del área urbana y el reconocimiento de áreas verdes y parques, e integró también las disposiciones de la Ley Lorca de 1959.

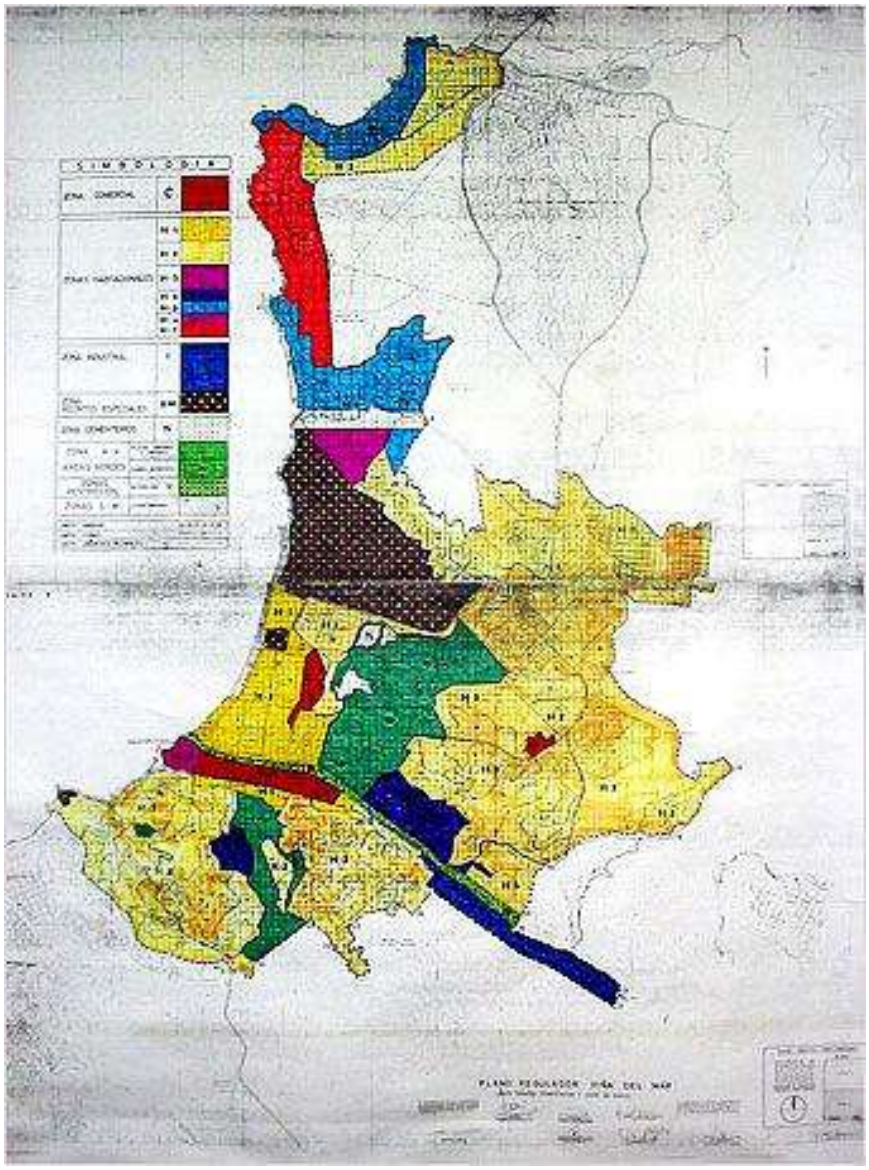


Figura 1.13: Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, 1980.
Fuente: Archivo Asesoría Urbana IMVM.

El PRC de 1980 se enmarcó en una política nacional orientada a ordenar el desarrollo urbano en respuesta a las transformaciones de su época. Durante ese período, la ciudad experimentó un alto crecimiento que incluyó la urbanización de Jardín del Mar y Las Cañitas, la densificación de la Población Vergara y el desarrollo habitacional en el sector de Reñaca, junto con avances en la urbanización de Concón y el sector norte, acompañados de políticas habitacionales enfocadas en la provisión de viviendas. El proceso de metropolización del Gran Valparaíso consolidó a Viña del Mar como centro urbano clave, donde barrios tradicionales como la Población Vergara se transformaron con mayor integración de comercio y equipamientos, aunque también surgieron desafíos como la congestión y la

demanda de espacio público. En términos económicos, sectores como Reñaca Bajo experimentaron un crecimiento basado principalmente en desarrollo inmobiliario, con densificación creciente y reconversión de espacios industriales en proyectos habitacionales y comerciales.

A pesar de sus virtudes, el PRC de 1980 presentó limitaciones significativas en la definición de áreas de riesgo, restricciones ambientales y patrimoniales, y zonificaciones. Su simplicidad, característica común a los instrumentos de la época, facilitó su implementación inicial, pero dejó vacíos importantes a su alcance. A finales de los años noventa, estos vacíos hicieron evidente la necesidad urgente de una actualización que abordara de manera efectiva las nuevas demandas urbanas, que mejore la precisión normativa y gráfica, y ofreciera una visión más coherente y detallada sobre el uso del suelo, el patrimonio, la vialidad y las áreas de riesgo. Esa necesidad dio origen a su reformulación en el año 2002, que constituye la base del instrumento vigente hasta hoy.

1.3.4 Instrumentos de Planificación Territorial Vigentes

El marco normativo que regula actualmente el territorio de Viña del Mar, resultado directo de su trayectoria histórica, presenta una alta complejidad estructural y cronológica organizada en dos niveles jerárquicos de planificación. En la escala intercomunal, rige el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), instrumento que establece las directrices macro y el piso normativo vinculante sobre el cual actúa el ordenamiento local. Por su parte, en la escala comunal opera el PRC, el cual lejos de ser una unidad compacta, constituye un mosaico compuesto por planos seccionales remanentes anteriores al año 2002, la reformulación matriz aprobada ese mismo año, que modificó en gran parte el plan de 1980, y múltiples modificaciones parciales o ajustes normativos puntuales introducidos con posterioridad. Ambos niveles e instrumentos son analizados a continuación en su contenido específico, con especial atención a las disposiciones técnicas que condicionan directamente la presente actualización.

a) PREMVAL 2014

El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, vigente desde el 2 de abril de 2014 y promulgado mediante la Resolución N° 31/4/128 del Gobierno Regional de Valparaíso, constituye el instrumento normativo de mayor alcance territorial sobre la comuna. Su rol estratégico fue caracterizado en el apartado 3.3.1.B; corresponde ahora detallar su contenido normativo específico y sus implicancias directas para el territorio comunal.

El PREMVAL regula la distribución y características de las actividades con impacto intercomunal, estableciendo condiciones para el uso de suelo, la estructura vial y las áreas de riesgo y protección. Sus disposiciones son de carácter general, específico y supletorio según la materia normada, e introduce además la regulación del área rural metropolitana con limitaciones en materia de subdivisión predial mínima. En el caso de Viña del Mar, el área rural representa sólo el 5% de la superficie comunal, por lo que esta última normativa tiene una incidencia acotada.

Las disposiciones del PREMVAL en materia ambiental y vial, incluyendo la definición de áreas de riesgo y la red vial estructurante intercomunal, fueron caracterizadas en el apartado 3.3.1.B. El análisis que

sigue se centra en las zonas normativas específicas que el instrumento establece para el territorio comunal de Viña del Mar.

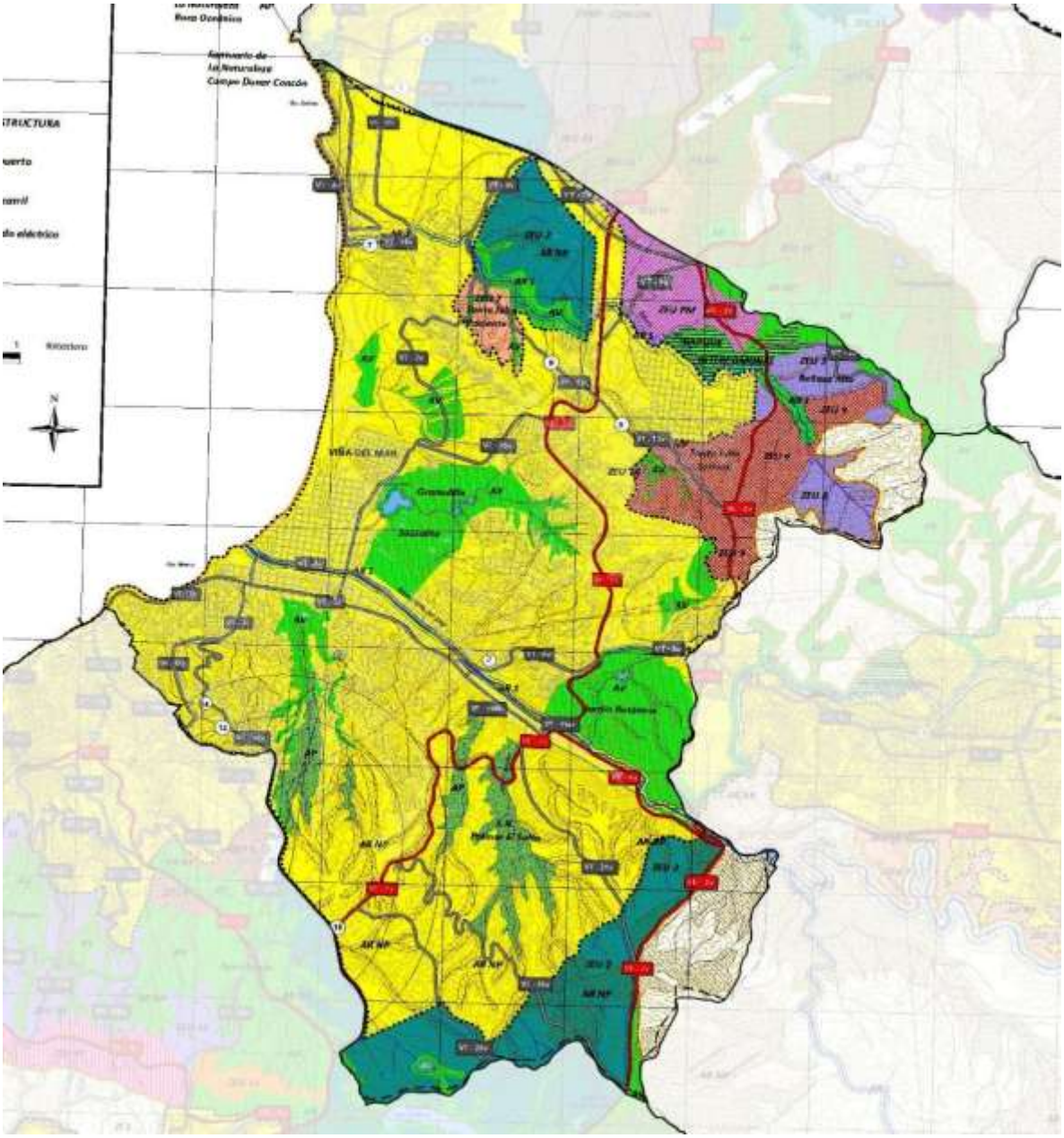


Figura 1.14: Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, 2014.

Fuente: Elaboración propia a partir de Plano Oficial PREMVAL 2014.

Para la comuna de Viña del Mar, el PREMVAL establece las siguientes zonas con restricciones específicas para el desarrollo urbano, la infraestructura y las actividades productivas:

Tabla 1.5: Zonificación vigente en PREMVAL 2014.

Sigla	Zona	Localización	Uso predominante	Densidad máx. (hab/ha)	Altura máx.	Subdivisión predial mín.
ZEU 2	Zona de Extensión Urbana 2	Norte de Viña del Mar y sector Siete Hermanas	Residencial, productivo inofensivo, equipamiento	80	14 m	1.000 m^2
ZEU 3	Zona de Extensión Urbana 3	Reñaca Alto	Residencial, productivo inofensivo, equipamiento	85	15 m	2.000 m^2
ZEU 7	Zona de Extensión Urbana 7	Santa Julia Poniente	Residencial, productivo inofensivo, equipamiento	280	12 m / 4 pisos	300 m^2
ZEU 9	Zona de Extensión Urbana 9	Santa Julia Oriente y parte de Reñaca Alto	Residencial, equipamiento	480	Rasante OGUC	200 m^2
ZEU 14	Zona de Extensión Urbana 14	Cercanías Parque Los Pensamientos, límite con Concón	Equipamiento de salud, cementerio	-	-	-
ZEU PM	Zona Productiva Molesta	Reñaca Alto Norte	Actividades productivas molestas	-	Rasante OGUC	5.000 m^2
ZRA	Zona de Restricción de Aeropuerto	Colindante límite comunal con Concón	Franjas y radios de protección aeroportuaria	-	-	-

Fuente: Elaboración propia a partir de Memoria Explicativa PREMVAL 2014.

Adicionalmente, el PREMVAL delimita áreas verdes y parques intercomunales destinados a la conservación ecológica y recreación, entre los que destacan el Parque Intercomunal Reñaca Alto y los Santuarios de la Naturaleza Campo Dunar Concón y Palmar El Salto.

Luego, este instrumento normativo, acorde a lo previsto en el artículo 2.1.7 de la OGUC, establece las densidades brutas promedio y máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación. Es así que, en ese contexto, el PREMVAL estableció en su artículo 14 las densidades brutas promedio y máximas a ser consideradas en la actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, según se detalla a continuación:

Comuna	N° habitantes	Sup. Urbana	Densidad Promedio	Densidad Máxima
Valparaíso	338.340	5.736 hás	59 hab/há	1500 hab/há
Viña Del Mar	**316.154**	**7.515 hás**	**42 hab/há**	**2500 hab/há**
Concón	110.724	827 hás	134 hab/há	500 hab/há
Quilpué	174.215	3.195 hás	55 hab/há	500 hab/há
Villa Alemana	140.530	2.879 hás	49 hab/há	500 hab/há
Casablanca	54.638	346 hás	158 hab/há	400 hab/há
Quintero	49.207	980 hás	50 hab/há	400 hab/há
Puchuncaví	15.575	320 hás	49 hab/há	400 hab/há

Tabla 1.6: Densidades brutas promedio y máximas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Memoria Explicativa PREMVAL 2014.

De lo anterior es posible señalar que la densidad promedio comunal de 42 hab/há subestima la heterogeneidad territorial, dado que existe un contraste marcado entre el área consolidada donde la densidad efectiva supera ampliamente ese promedio y las zonas de expansión en cerros y periferias, donde la densidad es estructuralmente baja, aun cuando se permite un crecimiento mayor.

Se tiene además que la densidad máxima establecida para la comuna de 2500 hab/há, siendo la mayor de la región, refleja un carácter metropolitano y de alta intensidad de uso que el PREMVAL reconoce para Viña del Mar. Si bien este límite superior normativo no debería ser superado en aquellas zonas de extensión urbana que se incorporen en esta actualización, su aplicación no puede disociarse de la intensidad de uso y ocupación asignado a cada territorio ni de las limitaciones y restricciones que estos presentan, constituyendo en todo caso, el carácter metropolitano, un parámetro estructurante relevante para la planificación comunal.

De todas formas, es posible tener en cuenta un análisis comparativo de los parámetros normativos de las ZEU que revela un gradiente de intensidad que tiene implicancias directas para la actualización del PRC. Del total global que comprenden las Zonas de Extensión Urbana de Viña del Mar, la distribución por tipo de densidad define claramente dos lógicas territoriales diferenciadas. Por una parte, las zonas de extensión hacia el norte (ZEU 2 y ZEU 3) concentran la mayor superficie disponible, totalizando conjuntamente cerca del 60% de las áreas de extensión urbana comunales.

Respecto de las normas supletorias, ambas zonas establecen densidades bajas, entre 80 y 85 hab/há, con vocaciones de uso residencial, productivo inofensivo y equipamiento, y lotes mínimos de 1.000 y 2.000 m^2 respectivamente, configurando un perfil de urbanización de baja intensidad coherente con sus condiciones topográficas y de accesibilidad.

Por otra parte, las zonas de mayor densidad (ZEU 7 y ZEU 9) si bien representan una superficie menor en términos relativos, concentran una capacidad de intensificación significativamente mayor asignando

densidades máximas superiores: primero en la ZEU 7, en Santa Julia Poniente con una densidad máxima de 280 hab/há, con un 4% aproximado del total, mientras que la ZEU 9, en Santa Julia Oriente y parte de Reñaca Alto, con una densidad máxima de 480 hab/há, abarcando cerca del 23% el total, diferenciándose particularmente por no contemplar un límite máximo de altura, rigiéndose por el Art. 2.6.3 de la OGUC. En conjunto, ZEU 7 y ZEU 9 dada su densidad elevada, constituyen el sector de mayor presión potencial de crecimiento residencial intensivo dentro del área de extensión urbana comunal.

Luego, el resto de las ZEU se distribuyen para abarcar suelo disponible destinados a actividades productivas molestas (ZEU PM en Reñaca Alto Norte, cercano al 12%), y la ZEU 14 con menos del 1% de há orientadas a equipamiento de salud y cementerio en el límite con Concón.

Este escenario normativo revela que, si bien la mayor parte de la superficie de extensión urbana corresponde a zonas que supletoriamente se proyectaron de baja densidad, es la ZEU 9, por sí sola la segunda zona más extensa en el sector norte, la que concentra la mayor densidad observada actualmente. Esto, ligado con la alta presión de expansión que el diagnóstico identifica en esos sectores y con la limitada provisión actual de servicios urbanos y equipamientos, configura una intensificación residencial en territorios cuya capacidad de soporte no está consolidada y plantea un desafío de planificación concreto. Así, el nuevo PRC debe hacerse cargo de esa brecha, estableciendo condiciones de urbanización y espacios para la dotación de bienes públicos coherentes con las posibilidades que el PREMVAL habilita.

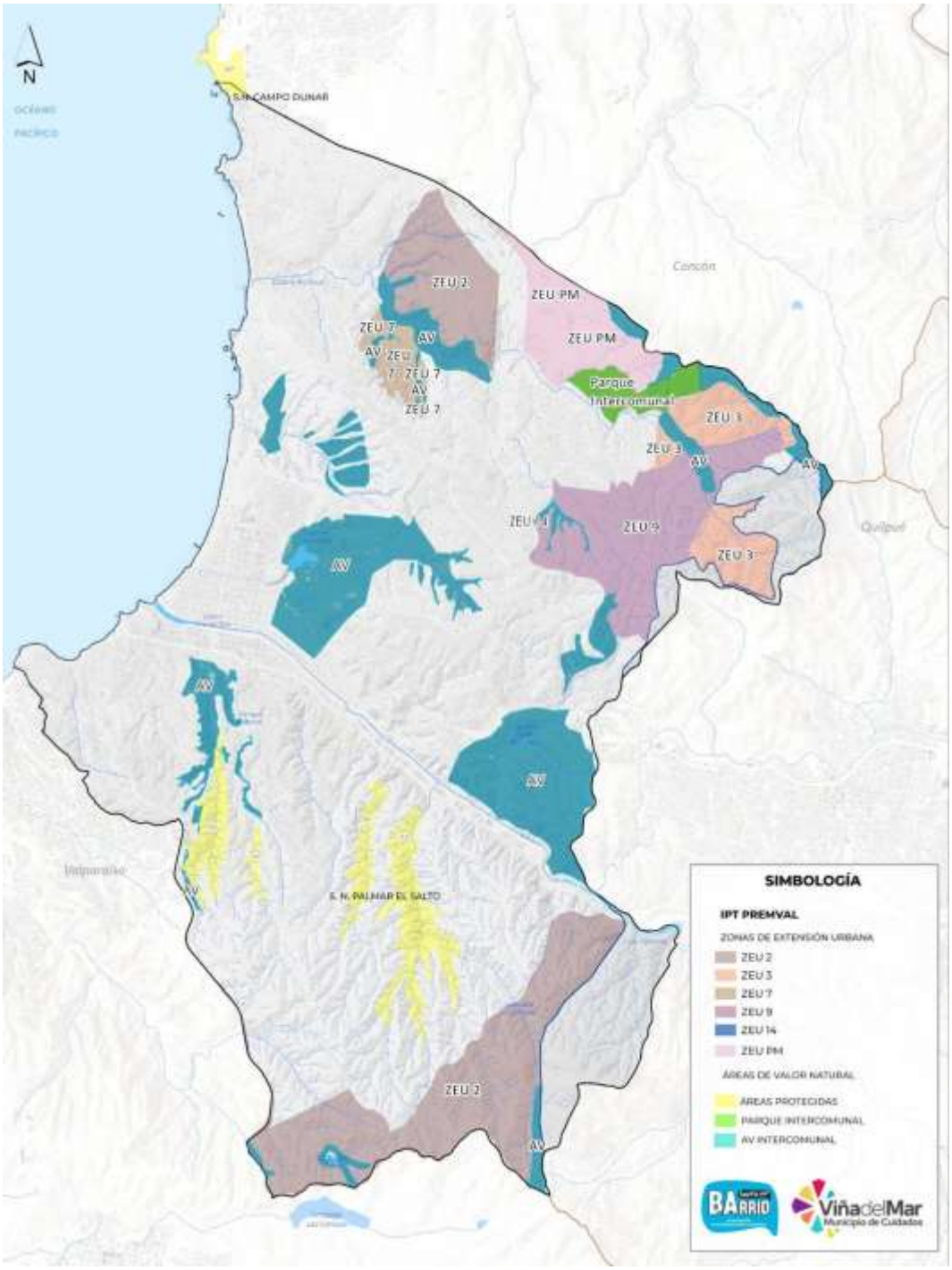


Figura 1.15: Zonificación PREMVAL 2014 en la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de PREMVAL 2014.

b) Instrumento local vigente

El Plan Regulador Comunal de Viña del Mar fue promulgado en 2002 mediante el Decreto Alcaldicio N° 10.949, publicado en el Diario Oficial del 13 de diciembre de ese año, consolidándose como el principal instrumento de planificación territorial de la comuna. Su propósito fue regular el uso del suelo y establecer normativas para orientar el desarrollo urbano y territorial. Es relevante señalar que la reformulación no consideró la comuna completa, dejando vigentes algunos seccionales e instrumentos anteriores. En consecuencia, el instrumento de planificación vigente hoy está compuesto por modificaciones anteriores al 2002, la reformulación de ese año y las modificaciones posteriores a ella.

Desde una perspectiva jurídica, la reformulación de 2002 no abarcó la totalidad de la comuna, lo que derivó en la subsistencia de IPT anteriores. En consecuencia, el marco regulatorio actual no constituye una unidad compacta, sino un mosaico normativo compuesto por tres capas cronológicas:

1. Seccionales anteriores al año 2002
2. La Reformulación del PRC del año 2002
3. Modificaciones posteriores implementadas hasta la fecha.

Seccionales anteriores al 2002

Antes de la reformulación del año 2002, el desarrollo de la comuna se regía por el PRC de 1980 junto con una sumatoria de planos seccionales diseñados para responder a dinámicas específicas de su época. Debido a las exclusiones de esa modificación al instrumento general, hoy continúan vigentes y aplicables en el área urbana los siguientes seccionales:

- Seccional Cerro Castillo (1979)
- Seccional Jardín del Mar (1988)
- Seccional Avenida La Marina (1992)
- Seccional Coraceros (1993)
- Seccional Villanelo S-6 (1996)
- Seccional Área Verde Jardín del Mar (1998)
- Seccional Vistas de Agua Santa (1999)
- Seccional Parroquia de Reñaca (2000)
- Seccional Área de Extensión Urbana B-14D PIV (2002)

Si bien estos instrumentos propusieron normas particulares para áreas de atención prioritaria en su momento, el transcurso del tiempo ha evidenciado un fenómeno de fragmentación regulatoria. El carácter acotado y atomizado de cada seccional impide actualmente abordar de forma unitaria y sinérgica los elementos estructurales de la comuna, justificando en gran parte la necesidad de una planificación holística.

Reformulación del PRC 2002

La reformulación del año 2002 actuó como un instrumento dinamizador inmobiliario que guio la transformación contemporánea de Viña del Mar. Este proceso permitió la consolidación de polos comerciales e industriales, la expansión hacia las mesetas del sur y noreste, y un acelerado crecimiento en Reñaca Bajo, estrechamente vinculado a la conurbación con Concón. Sin embargo, ese esquema normativo adoptado también promovió un modelo de desarrollo que generó externalidades críticas que hoy forman parte de los principales desafíos pesquisados en el diagnóstico, como son:

- **Déficit en Movilidad e Infraestructura:** La densificación intensiva superó la capacidad de la vialidad estructurante local, agudizando los nodos de congestión vehicular.
- **Homogeneización Normativa:** El plan dispone a través de su zonificación parámetros genéricos sobre tejidos urbanos y sectores con marcadas singularidades geográficas y de identidad barrial.
- **Exposición a Amenazas Naturales:** La normativa propició el desarrollo habitacional en laderas de fuerte pendiente, fondos de quebrada y cursos de agua activos. Lo anterior, es también un efecto de los cambios en interpretaciones de diverso origen, que han limitado la capacidad de normas originalmente diseñadas para restringir y regular en sectores determinados. El PRC de 2002 omitió la delimitación de áreas de riesgo locales (según el Art. 2.1.17 de la OGUC), limitándose a replicar las restricciones genéricas del Plan Intercomunal de Valparaíso (PIV) de la época, lo que conlleva un problema de detalle y precisión de la norma derivado de la diferencia en las escalas de planificación.
- **Segregación Periférica:** Los esfuerzos y actualizaciones normativas se focalizaron casi exclusivamente en el Plan de la ciudad y áreas inmediatamente aledañas, postergando la regularización y dotación de condiciones urbanísticas adecuadas en los sectores periféricos y de interfase.

Modificaciones posteriores implementadas hasta la fecha

Para corregir desajustes y precisar condiciones urbanísticas normalmente con el objetivo de mitigar efectos no deseados de la presión inmobiliaria, el PRC de 2002 ha sido intervenido mediante sucesivas modificaciones parciales. La siguiente tabla sintetiza la evolución cronológica de estos ajustes:

- **2003: Modificación sector Recreo** (D.O. 21.10.2003). Ajuste de normativa y zonificación para resguardar la identidad arquitectónica del sector y regular alturas de edificación.
- **2006: Modificación Zonas de Renovación Urbana** (D.O. 18.07.2006). Cambios en áreas urbanas centrales que requerían revitalización, con incentivos para la inversión privada.
- **2008: Modificación sector Petroleras Las Salinas** (D.O. 20.02.2008). Reorganización de actividades y nuevos usos de suelo con condiciones de edificación de alta intensidad.
- **2008: Modificación Laderas de Miraflores** (D.O. 27.06.2008). Normativas y restricciones específicas para el desarrollo en laderas con atributos ambientales a resguardar.
- **2010: Modificación Fundo Naval Las Salinas** (D.O. 02.02.2011). Reordenamiento de usos de suelo habilitando terrenos para proyectos inmobiliarios y comerciales.

- **2011: Ordenanza Miradores, roles y alturas máximas permitidas** (D.O. 20.09.2011 / 05.10.2011). Restricciones de altura para predios colindantes a 21 miradores comunales.
- **2012: Modificación Actualización Vialidad Estructurante** (D.O. 29.08.2012). Mejoras en la conectividad vial adaptando el plan a nuevas demandas de transporte y movilidad.
- **2014: Modificación sector Cuenca Limonares** (D.O. 19.05.2014). Reducción de intensidad normativa, incorporación de zonificación ambientalmente sensible y protección de laderas y quebradas.
- **2014: Modificación Zona RE-2 Seccional Recreo** (D.O. 15.07.2014). Ajuste de parámetros de altura y densidad y declaración de Inmuebles de Conservación Histórica para resguardar el carácter residencial tradicional del sector.
- **2015: Modificación Santa Inés** (D.O. 03.09.2015). Reorganización de parámetros con subzonas específicas para revitalizar el barrio con criterios sustentables y protección del patrimonio.
- **2015: Modificación Fundo Armada V11a** (D.O. 27.11.2015). Incorporación al límite urbano del Fundo Naval de Reñaca Alto con condiciones de edificación, usos y vialidad estructurante.
- **2016: Modificación Población Vergara** (D.O. 13.05.2016). Protección del patrimonio inmueble con actualización de zonas patrimoniales y parámetros urbanos.
- **2016: Modificación Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca** (D.O. 16.09.2016). Redefinición de parámetros urbanos y restricción de condiciones de edificación para proteger la identidad barrial.
- **2025: Modificación sector Reñaca Norte Costa** (D.O. 09.10.2025). Incorporación del Área de Riesgo Natural AR NPP y nuevas zonas normativas para reducir la intensidad urbana y resguardar la seguridad de la población frente a riesgos de remoción en masa.

El análisis detallado del instrumento, sus intenciones normativas, coeficientes y red vial vigente se desarrolla en el apartado correspondiente al Sistema Urbano Territorial del presente diagnóstico.

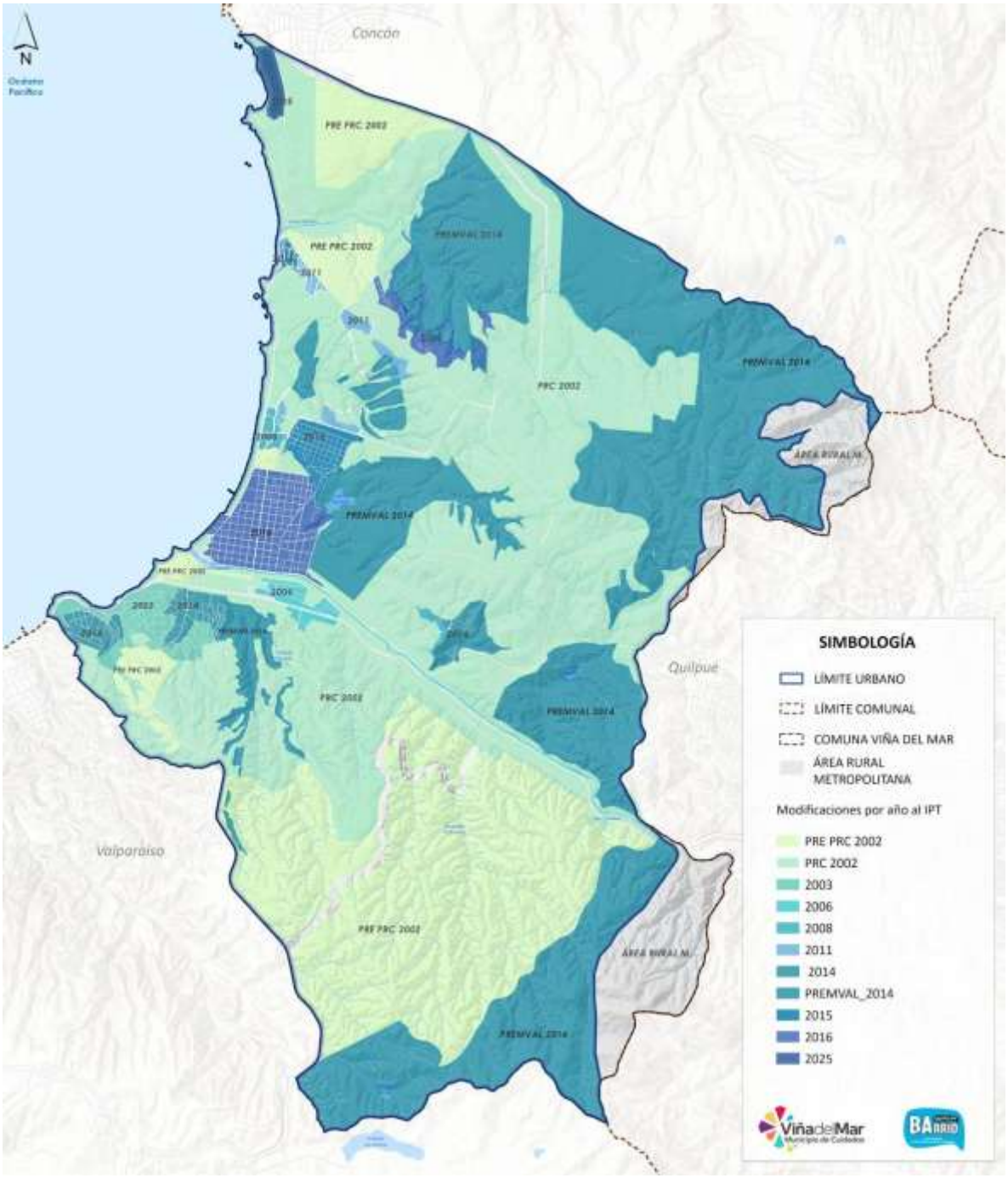


Figura 1.16: Modificaciones del Plan Regulador de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia.

La estructura de zonificación del PRC vigente organiza el territorio comunal en tres categorías principales:

Zonificación general

- **Zona E1:** Integra el Centro y Pericentro bajo una normativa común orientada a extender la calidad del centro hacia el pericentro. Permite una amplia variedad de usos, prohibiendo solo los establecimientos de gran tamaño para evitar congestiones.
- **Zonas E2 y V6:** Localizadas en la Población Vergara, en proceso de renovación. E2 permite mayor flexibilidad de usos, mientras V6 prohíbe establecimientos de gran tamaño.
- **Zonas E3, E3a, E3b y V5:** Localizadas en Reñaca, combinan usos residenciales y de equipamiento con normas que varían en altura y tipo de agrupamiento.
- **Zonas E5 y V7:** Áreas preferentemente habitacionales de carácter permisivo, que prohíben sólo los usos más conflictivos. E5 permite industrias inofensivas y mayores porcentajes de ocupación del suelo.
- **Zonas V1, V2, V3, V4 y E4:** Predominio residencial con normativas específicas según el grado de consolidación y características de la edificación.
- **Zona Industrial (I):** Áreas de uso industrial predominante donde se permite la localización de establecimientos de industrias molestas.
- **Zona S13 (Parcelación Forestal):** Áreas de baja densidad y baja ocupación predial, con alto porcentaje de vegetación o suelo natural.
- **Zona S14:** Definida para abordar la alta demanda de suelo, sujeta a la Modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso y considerada como área futura de urbanización, excluyendo sectores ya regulados.

Áreas Especiales

- **Áreas Verdes (AV):** Normas estrictas asociadas a la fragilidad de los espacios que comprende, con flexibilidad limitada para equipamiento. Corresponden principalmente a plazas y espacios similares generados por cesiones de loteos aprobados.
- **EE-1:** Parques Recreacionales y Deportivos, recintos con valor natural y cultural, cerrados o abiertos, donde se desarrollan actividades culturales, deportivas y de esparcimiento.
- **EE-2:** Grandes parques, entre ellos el Jardín Botánico, el Parque Quinta Vergara, el Parque Sausalito, el Parque Valparaíso Sporting Club, el Parque Granadilla Country Club, el Parque Tranque Forestal y el Parque Villa Dulce.
- **Borde Costero (BC):** Zona de importancia histórica y uso público-privado que busca equilibrar el acceso público con el desarrollo privado, en directa articulación con las disposiciones de la Ley Lorca.

- **Áreas Especial N y M:** Designadas para cementerios e instalaciones militares respectivamente, con regulaciones que aseguran su función específica.

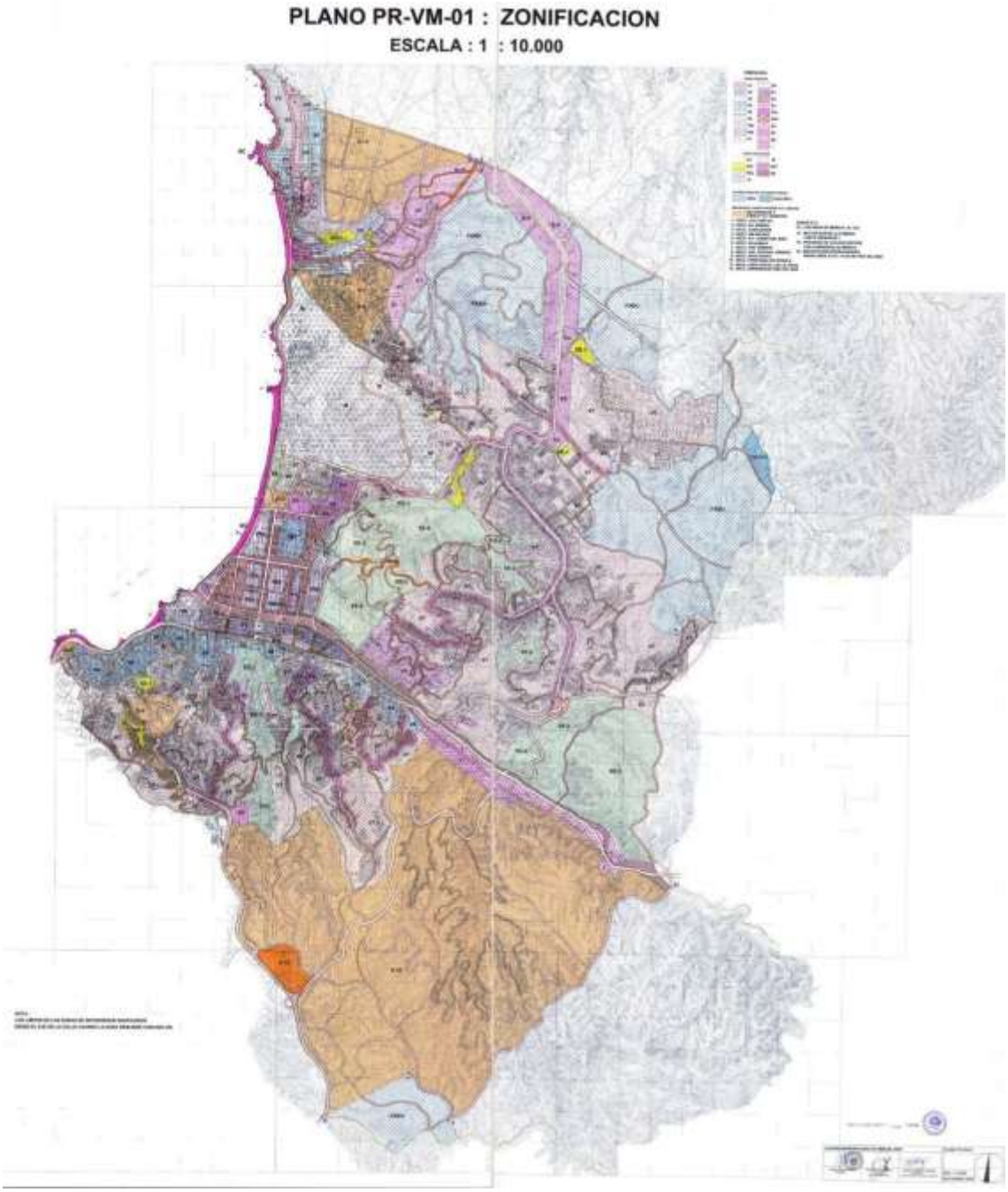


Figura 1.17: Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, Zonificación (D.A. N° 10.949/2002).
Fuente: Archivo SECPLA IMVM.

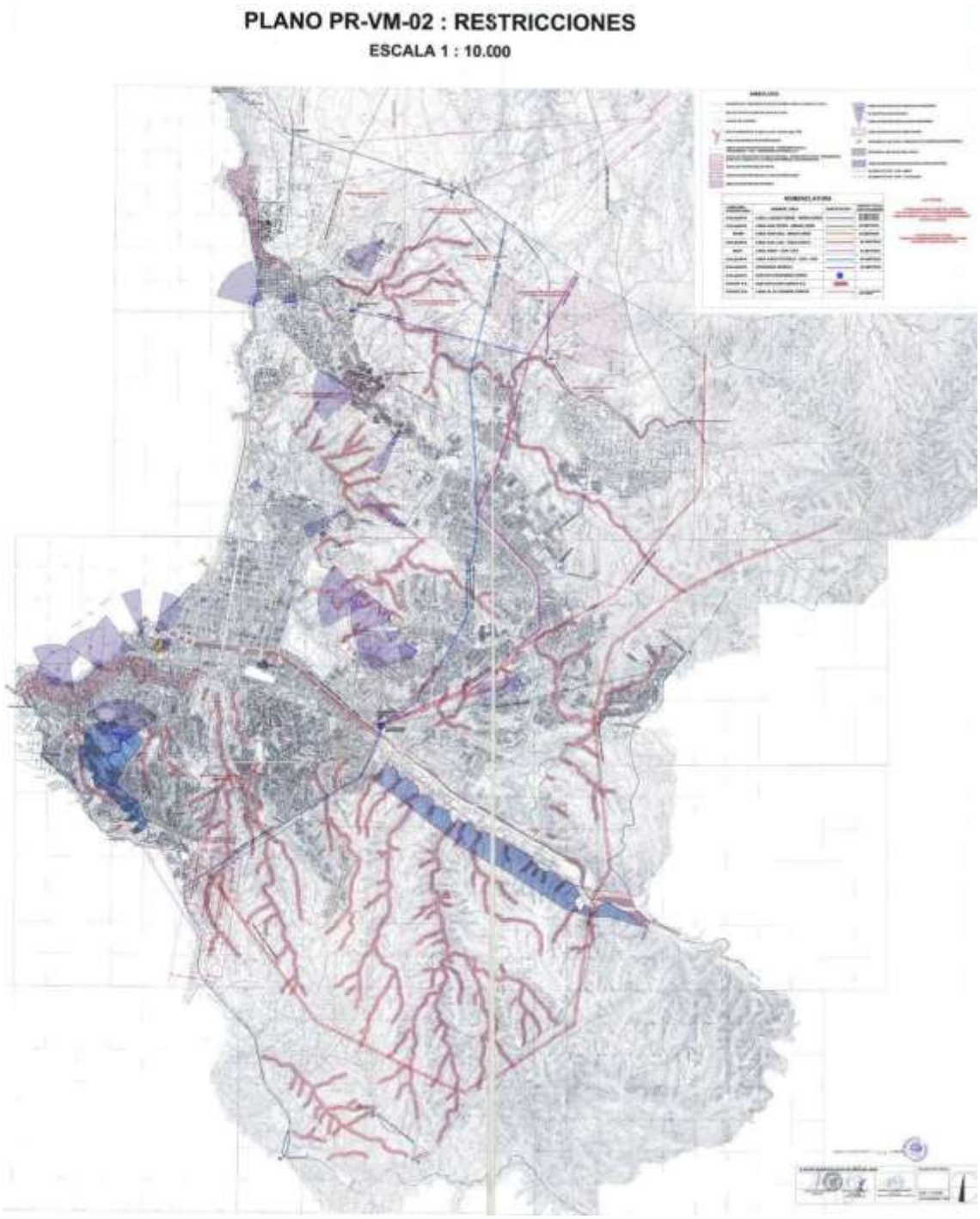


Figura 1.18: Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, Restricciones (D.A. Nº 10.949/2002).
Fuente: Archivo SECPLA IMVM.

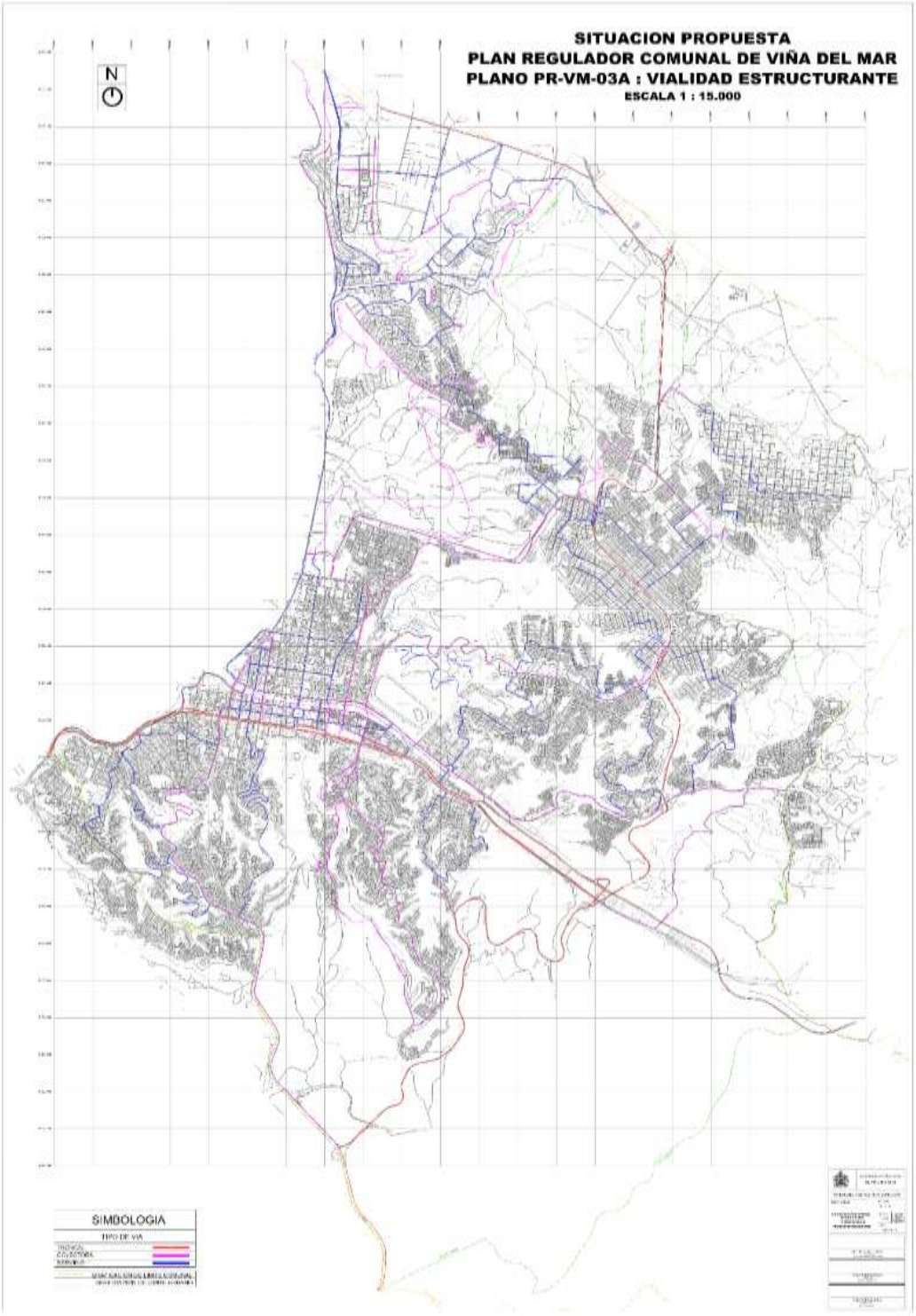


Figura 1.19: Modificación al PRC de Viña del Mar, Actualización de la vialidad estructurante (D.A. N° 11.092/2012).
Fuente: Archivo SECPLA IMVM.

Respecto de la red vial estructurante (véase Figura 1.19Figura 1.19), el PRC vigente ha sido objeto de modificaciones posteriores al 2002 orientadas a refundir, graficar y precisar sus contenidos, motivadas principalmente por las sucesivas modificaciones al artículo 59° de la LGUC. Esto determinó la necesidad, en el año 2012, de estudiar una modificación exclusivamente orientada a perfeccionar y actualizar la red vial estructurante. Posteriormente, con la promulgación del PREMVAL en abril de 2014 y la entrada en vigencia de la Ley N° 20.791 en octubre del mismo año, se incorporó una nueva versión de la red vial asociada a la vialidad de nivel intercomunal, que implicó cambios sobre la versión del 2012. El análisis detallado del instrumento, sus principales intenciones normativas, sus coeficientes y la red vial vigente se desarrolla en el apartado correspondiente al Sistema Urbano Territorial del presente diagnóstico.

1.3.5 Análisis del instrumento local vigente

Con el propósito de comprender el instrumento de planificación vigente, compuesto por la reformulación del PRC de 2002, sus modificaciones posteriores y los seccionales anteriores que aún mantienen vigencia, detallados en el capítulo anterior, se desarrolla a continuación una síntesis de las principales normas urbanísticas que definen la voluntad de planificación expresada en la morfología edificatoria y en las intensidades diferenciadas a lo largo del área comunal normada. Los índices analizados son los parámetros que han condicionado y dado forma al medio construido desde el año 2002 hasta la actualidad y, en algunos casos puntuales, desde la década de 1990.

a) Densidad máxima

Para la comuna de Viña del Mar, la densidad está fijada sólo en algunas de las zonas sometidas a modificaciones. Para efectos del análisis sobre la densidad que el instrumento vigente plantea, se establecieron rangos a partir de las máximas y mínimas densidades planificadas, además se consideraron dentro del rango alto, aquellas zonas que no definen límite en este parámetro, toda vez que se presentan justamente en áreas que tienen otras variables sin definir. Así, los rangos se definieron de la siguiente forma:

Rango Densidades	Valores (h/ha)
Bajo	(<30.-525)
Medio Bajo	(<525-850)
Medio Alto	(<850.-1300)
Alto	(<1300.-2600)

En la figura expuesta a continuación, se observa que los rangos altos se ubican principalmente en la Zona V7, que se extiende en la parte alta de los cerros en los sectores de: Forestal, Achupallas, Miraflores, Gómez Carreño y Reñaca Alto. El rango Medio Alto está localizado en las zonas ubicadas en el Plan de la ciudad, y los rangos Medio- Bajo y Bajo se distribuyen principalmente entre los sectores de Recreo y Reñaca, Santa Inés y Miraflores Bajo.

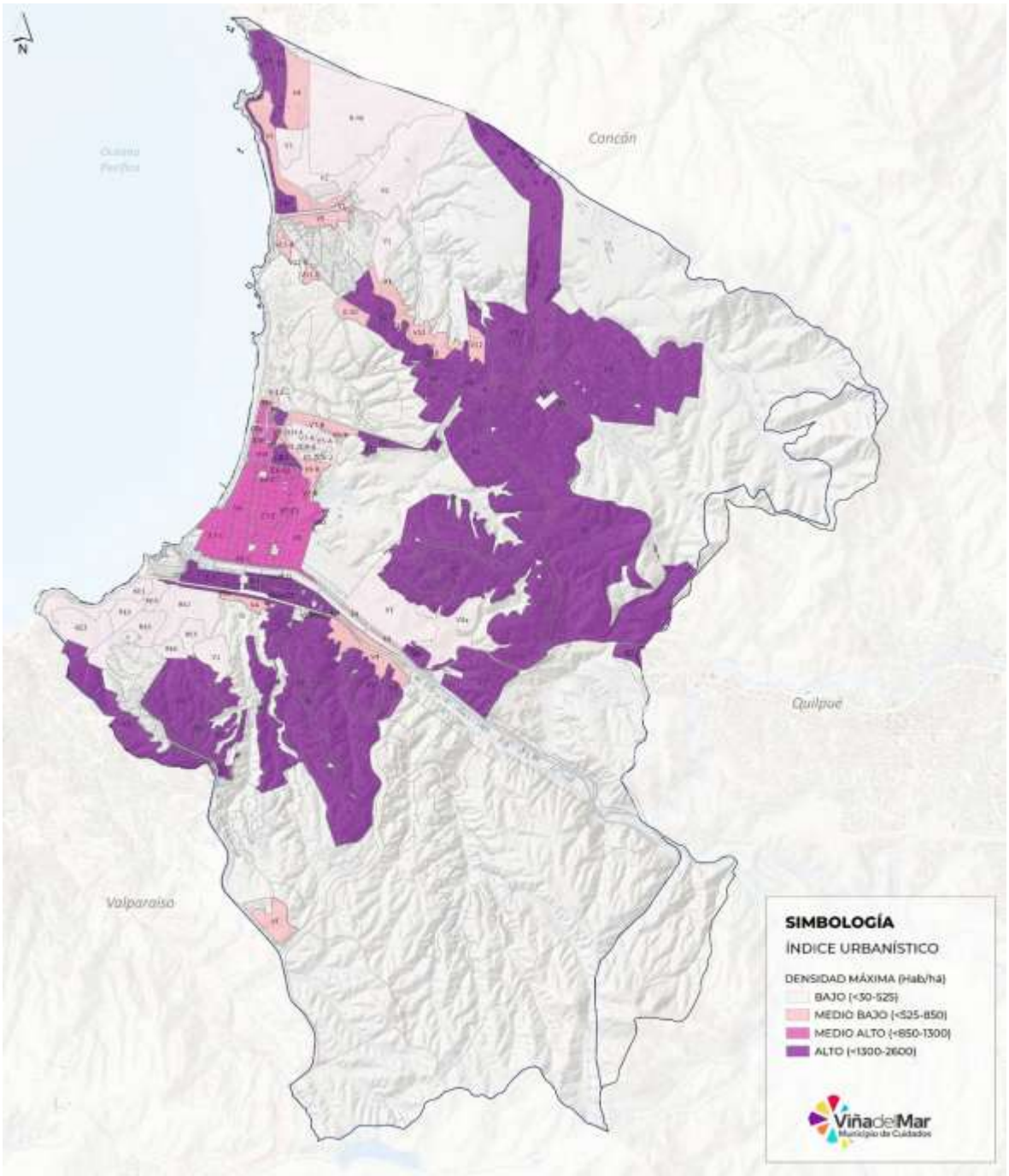


Figura 1.20: Rangos de Densidad máxima proyectada en el PRC vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir de PRC vigente.

b) Superficie predial mínima

El parámetro que establece los límites mínimos de superficie predial, se estima incidente en la composición de la morfología urbana, razón por la cual se examinan los valores incorporados en el IPT vigente a la fecha del presente estudio. Para la comuna de Viña del Mar, se agruparon los rangos considerando la totalidad de la zonificación de la comuna, y otorgando un valor "alto" a las estructuras prediales más atomizadas, y un valor "bajo" a las mayores superficies o lotes, lo anterior se detalla en la siguiente tabla:

Rango SPM	Valores (m2)
Bajo	(<3000-10000)
Medio Bajo	(<1200-3000)
Medio Alto	(<480.-1200)
Alto	(<240.-480)

En la figura siguiente, se aprecia que la distribución de los rangos altos abarca la mayor parte del área urbana, donde el IPT contempla las zonas V7, E5, V4, V5, V2, V1, V12, además de las zonas asociadas al seccional de Recreo y Vistas de Agua Santa. Luego, el rango Medio Alto predomina en las zonas del Plan, y Zonas de Renovación Urbana, Población Vergara y Reñaca. Por último, los rangos Medio Bajo y Bajo, se localizan preferentemente en la zona de las Ex-Petroleras Las Salinas, y el sector los Pinos de Reñaca, además de las "zonas especiales" áreas verdes y EE-1, que promueven equipamiento de mayor escala.

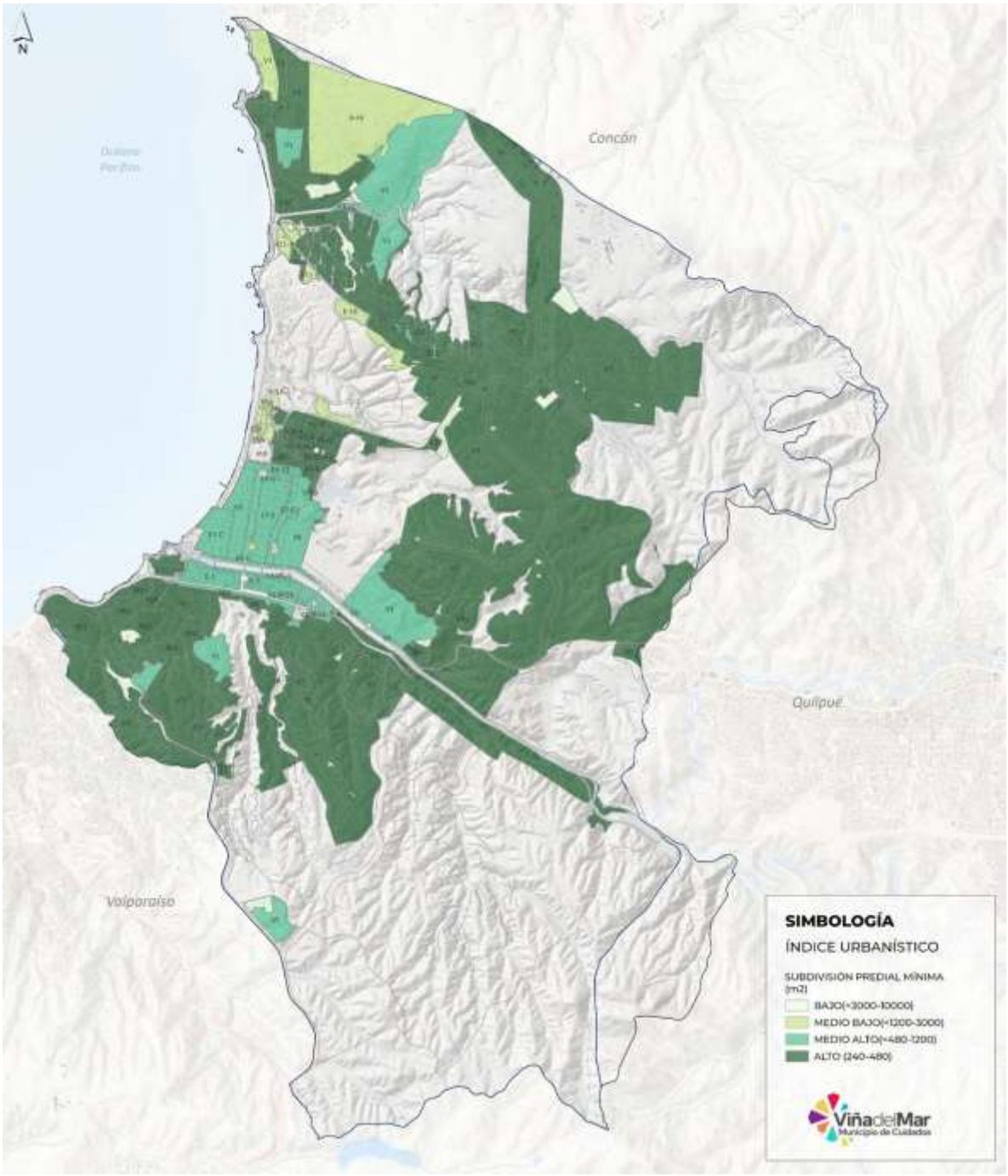


Figura 1.21: Rangos de Superficie Predial Mínima proyectada en el PRC vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir de PRC vigente.

c) Alturas máximas

Respecto de la altura máxima permitida, se han establecido rangos, a partir del análisis de la totalidad de las zonas y sus valores. Cabe indicar que el rango "alto" corresponde a aquellas zonas que no tienen

un parámetro fijo como máximo, sino que se aplica la norma general (art 2.6.3 OGUC), es decir, la altura máxima está condicionada por la rasante. El rango Alto, se distribuye principalmente en la parte alta de los cerros de Viña del Mar (zonas V7, E5, V4, V5, V2, V1); las zonas, RE4 y RE5 en Recreo (Vistas de Agua Santa), en zonas de Renovación Urbana V10RU1-2-3, y la zona H9 de la modificación Coraceros, y en sector Ex- Petroleras. El rango Bajo, sólo prevalece en el sector de Recreo, en Gómez Carreño y en el sector de Santa Inés.

Rango	Valores (metros)
Bajo	(<7-12)
Medio Bajo	(<12-25)
Medio Alto	(<25.-40)
Alto	(art 2.6.3 OGUC/rasantes)

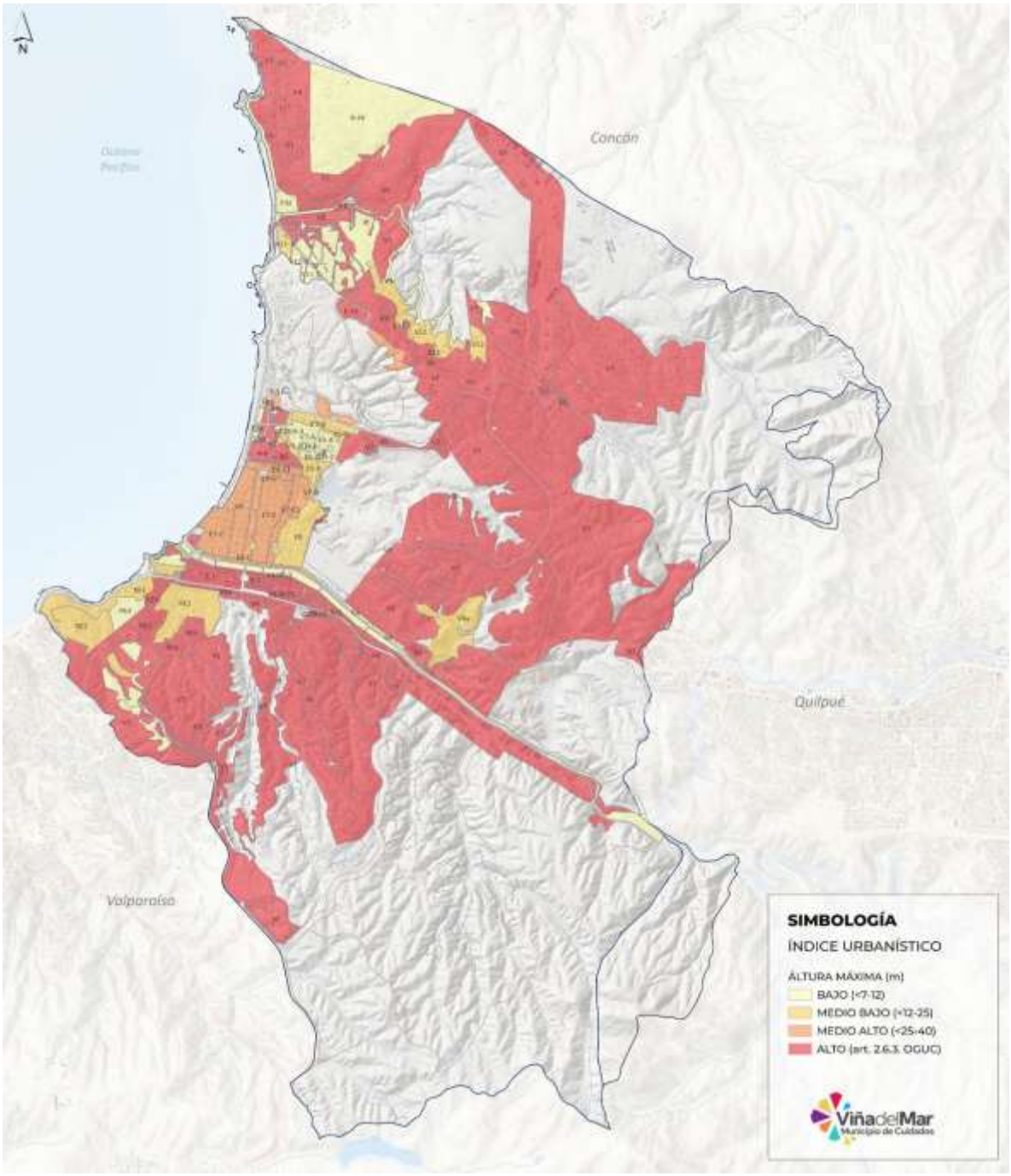


Figura 1.22: Rangos de Altura máxima de edificación proyectados en el PRC vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir de PRC vigente.

d) Coeficiente de Constructibilidad

En cuanto al Coeficiente de Constructibilidad, se han definido rangos para evaluar la intensidad de la edificación permitida en las distintas zonas del instrumento vigente. Esta norma regula la relación matemática entre la superficie total construida y el área total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, constituyendo el indicador principal para modelar la concentración volumétrica de edificaciones en la comuna.

Rango	Valores (coef)
Bajo	(0,15-0,8)
Medio Bajo	(<0,8-1,9)
Medio Alto	(<1,9-2,5)
Alto	(<2,5-3,0)

A diferencia de los rangos superiores, el rango 'Bajo' (0,15 a 0,8) refleja una intención de resguardo de la escala barrial y baja densidad. Como resultado del análisis se tiene que, territorialmente, el rango “alto” se orienta a incentivar la renovación urbana y la consolidación de servicios que se concentran en el Plan de la ciudad, específicamente en la Zona Comercial C1 y las Áreas de Renovación Urbana, sectores que registran la mayor intensidad de ocupación comunal. El rango medio-alto predomina en las zonas V7, E5 y E3. En tanto, los rangos medio-bajo y bajo se localizan en sectores regulados por modificaciones recientes al PRC (como Recreo, Miraflores, Población Vergara, Santa Inés y el eje Reñaca - Gómez Carreño).

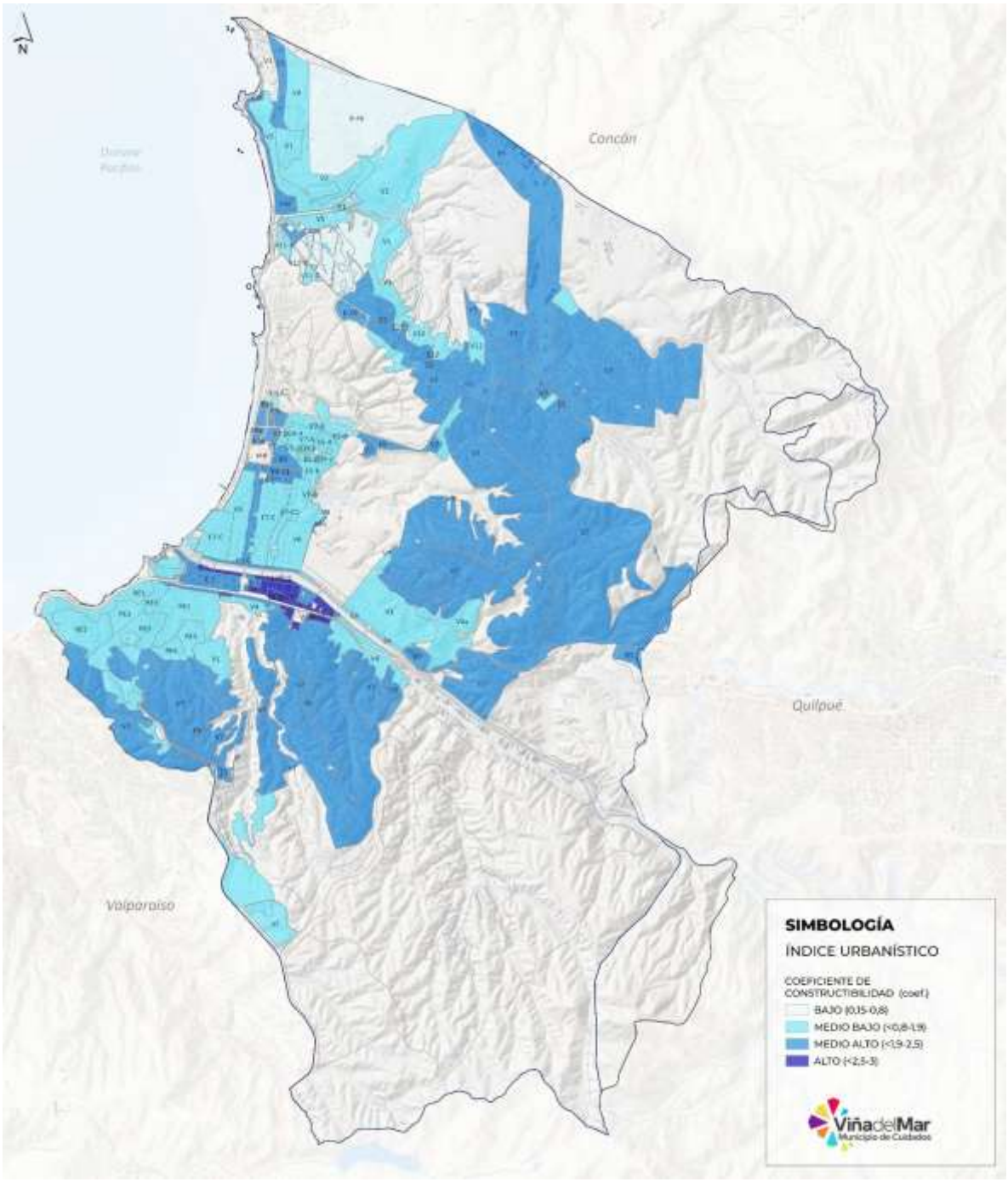


Figura 1.23: Rangos de Coeficiente de Constructibilidad proyectados por el PRC vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir de PRC vigente.

e) Coeficiente de Ocupación Predial

Respecto al Coeficiente de Ocupación Predial, se han establecido rangos a partir del análisis de la totalidad de las zonas vigentes en el instrumento y sus respectivos valores históricos. Esta norma urbanística determina la superficie máxima del lote que puede ser ocupada por la edificación en primer piso, incidiendo de forma directa tanto en la intensidad de uso del suelo como en el aspecto morfológico de permeabilidad urbana. A continuación, los rangos identificados se agrupan de la siguiente forma, considerando los mínimos y máximos establecidos en el PRC vigente:

Rango	Valores (coef)
Bajo	(0,15-0,5)
Medio Bajo	(<0,5-0,7)
Medio Alto	(<0,7-0,75)
Alto	(<0,75-1)

Territorialmente, el rango alto predomina en el centro urbano, la Zona Comercial C1, el sector industrial El Salto y la zona E5, donde se admite una consolidación casi total del predio. Por su parte, los rangos medios abarcan la mayor parte de la comuna (asociados principalmente a la zona V7), mientras que los valores bajos se circunscriben a las Áreas Verdes Especiales (EE1) y sectores específicos de Agua Santa (zona C-6) y Los Pinos (zona b-46), donde se busca resguardar la baja densidad habitacional.

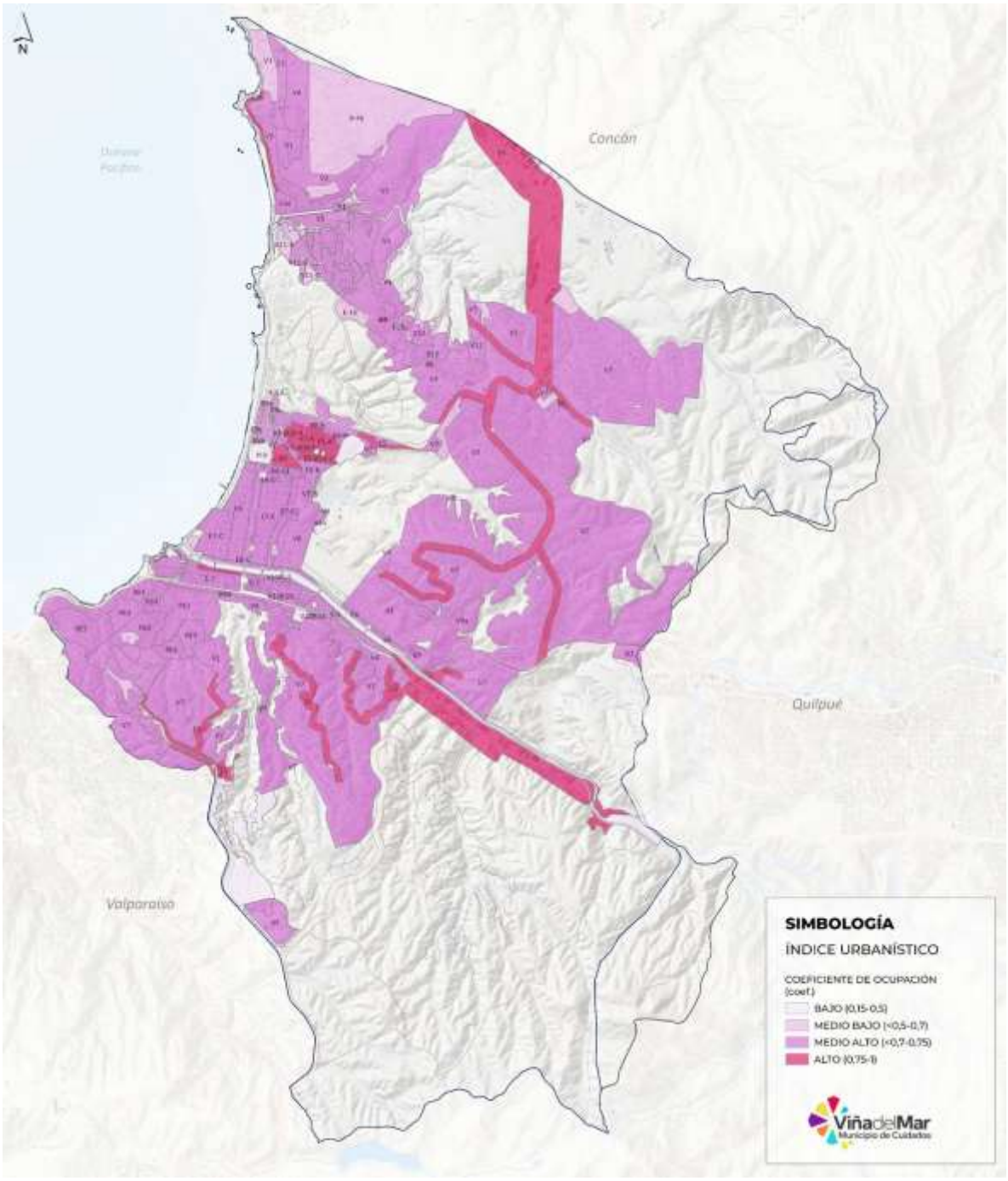


Figura 1.24: Rangos de Coeficiente de Ocupación Predial proyectados en el PRC vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir de PRC vigente.

f) Tipología de Usos de suelos

Con el propósito de evaluar la tendencia del instrumento vigente, en cuanto a una especialización de destinos o una mixtura de actividades en el área urbana, se procedió a revisar la clasificación de usos de suelos preferentes para cada zona. A partir de las definiciones normativas, se agruparon los usos permitidos determinando una vocación de uso o destino. Esta clasificación, se expone en la siguiente tabla resumen:

Tabla 1.7: Definición de Tipología de Usos de Suelo, por criterios de agrupación.

NOMBRE	DEFINICIÓN	NOTAS
ÁREA VERDE Y USO ESPECIAL	Zonas orientadas a la preservación ambiental, el uso público recreativo o el control de riesgos naturales y estratégicos. Incluyen parques, miradores, senderos, plazas y corredores ecológicos, así como áreas normadas por riesgos geotécnicos, borde costero, zonas de defensa o conservación. Pueden incorporar equipamiento cultural, recreativo o comunitario, pero siempre como función secundaria al espacio libre.	No se permiten viviendas ni actividades comerciales; el uso del suelo está subordinado al espacio libre o de esparcimiento.
EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA	Zonas destinadas al desarrollo de servicios urbanos estructurantes, como salud, educación, cultura, deporte, seguridad pública y redes técnicas. Incluye sectores logísticos (terminales, plantas, estaciones intermodales) o de infraestructura urbana mayor (asociada a escala intercomunal). No se permite vivienda en la mayoría de las zonas.	Zonas funcionales de escala comunal e intercomunal; el uso del suelo promueve la consolidación de áreas de servicio de escala comunal o superior.
MIXTO RESIDENCIAL	Zonas en las cuales la vivienda es el destino o actividad predominante, permitiendo la coexistencia con equipamiento menor, comercio de escala barrial o servicios compatibles. Tienen densidades variadas y morfología de barrio urbano tradicional o conjuntos habitacionales.	El equipamiento permitido es complementario al uso habitacional y está regulado por superficie, intensidad y tipo de actividad.
INDUSTRIA Y EQUIPAMIENTO	Zonas en las cuales, la actividad productiva de mediana intensidad o industrial es la vocación predominante, con equipamiento como destino secundario. Permite vivienda solo asociada al uso predominante.	Requieren condiciones de aislamiento, regulación de impacto y ubicación estratégica en bordes urbanos o zonas logísticas.
MIXTO SERVICIOS PRODUCTIVOS MENORES	Zonas de tendencia a la mixtura contemplando vivienda, equipamiento y talleres/oficios técnicos, como automotoras, carpinterías o servicios mecánicos. Promueven la consolidación de barrios, con relevancia económica a escala comunal.	Presenta mayor permisividad.

Fuente: Elaboración propia a partir de PRC vigente.

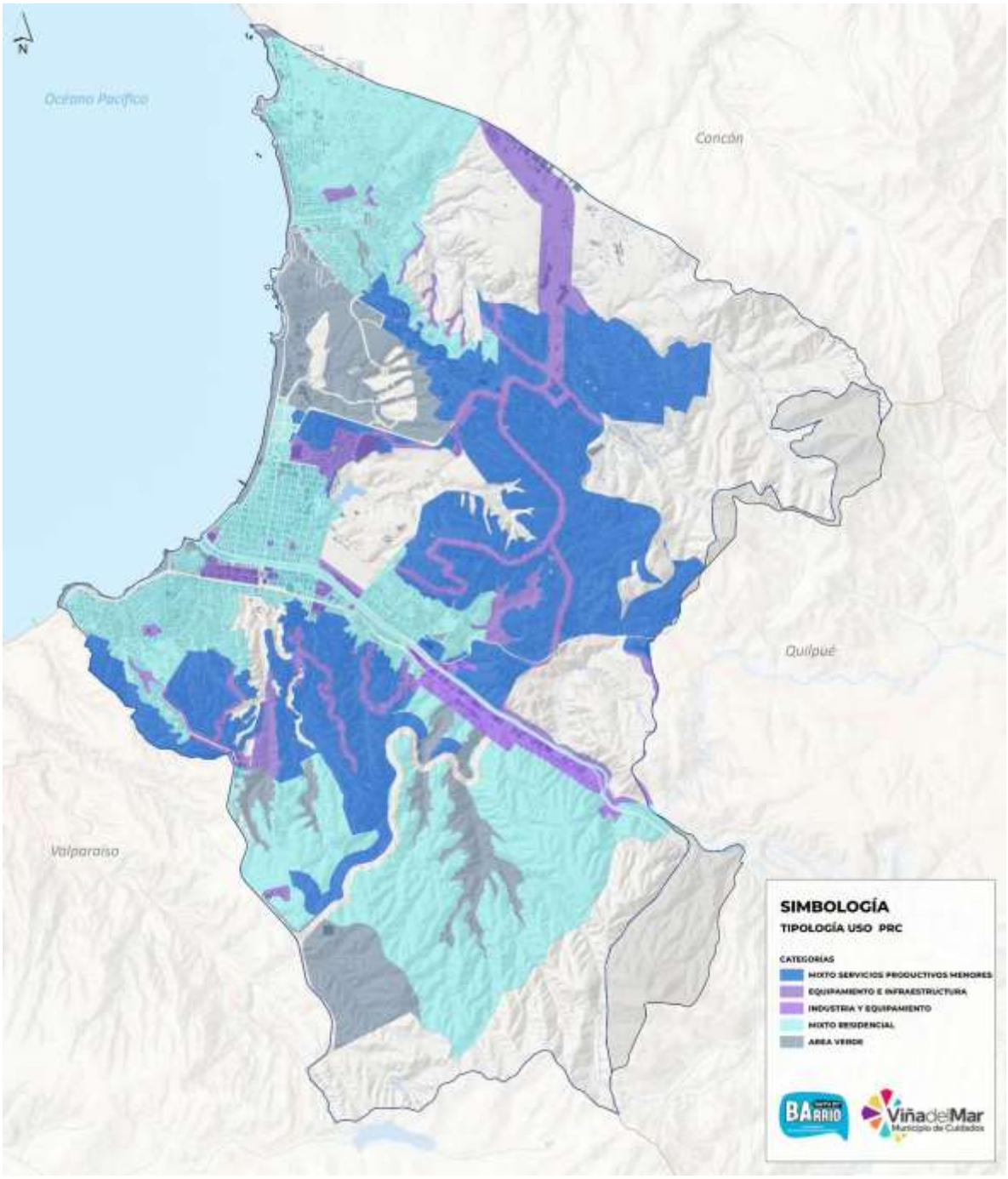


Figura 1.25: Clasificación del PRC vigente, por tipología de usos preferentes.

Fuente: Elaboración propia a partir de PRC vigente.

El análisis de las normas urbanísticas vigentes para el área urbana de la comuna permite reconocer patrones predominantes de ocupación que se expresan con particular claridad en los sectores altos de Viña del Mar.

Las zonas V7 y E5, que cubren gran parte de los cerros, promueven alta densidad, alta atomización expresada en menores superficies prediales mínimas y alta constructibilidad, habilitando edificación en altura condicionada únicamente por la rasante del predio. Este modelo impulsa un desarrollo residencial vertical masivo y de rápida consolidación, sin distinguir entre sectores con distinta capacidad de soporte ni reconocer las limitantes geográficas y de riesgo que caracterizan esos territorios. En el Plan Centro, las Zonas de Renovación Urbana y la Zona Comercial C1 permiten alta constructibilidad y alto coeficiente de ocupación, facilitando grandes edificaciones de destino preferentemente residencial con placa de comercio y servicios. En contraste, los sectores residenciales consolidados y sensibles como Recreo, Miraflores y Santa Inés han sido objeto de modificaciones normativas recientes que imponen restricciones de altura y constructibilidad, buscando mitigar el impacto del crecimiento y resguardar la identidad barrial.

Respecto a la tipología de usos preferentes, la zonificación vigente muestra una tendencia generalizada al uso mixto residencial, donde la coexistencia de vivienda con equipamiento y comercio menor garantiza la conformación de barrio, pero, en zonas como V7, deriva en un carácter intensivo de ocupación que prescinde de las singularidades territoriales. Las zonas de equipamiento e infraestructura y de industria y equipamiento, como El Salto y las zonas E, cumplen un rol funcional clave para el desarrollo productivo, con la vivienda como uso complementario o excluido. Por otro lado, las áreas verdes y de uso especial actúan como cinturones de contención para espacios de valor ecológico y paisajístico, limitando la edificación mediante bajos coeficientes y menor altura.

El análisis de la normativa vigente permite comprender la lógica de planificación que ha orientado el desarrollo comunal desde 2002 y, en algunos aspectos, desde décadas anteriores. En síntesis, se evidencia que el instrumento respondió a las demandas y visiones de su época, promoviendo la consolidación de centralidades, orientando el crecimiento y estableciendo condiciones que permitieron el desarrollo urbano de la comuna durante más de veinte años. Sin embargo, con el tiempo ha quedado de manifiesto que la lógica de regulación homogénea, particularmente en amplios sectores de la comuna, no siempre ha sido coherente con la capacidad de soporte del territorio: la alta densidad habilitada en los cerros contrasta con la escasa dotación de bienes públicos urbanos en esos sectores; la ausencia de identificación de áreas de riesgo ha implicado que existan menos mecanismo de control para aquellas edificaciones que se emplazan en áreas evidentemente susceptibles de alguna amenaza y por otra parte que no se ha integrado como criterio en la planificación comunal de forma general. Así también, de la revisión histórica de ajustes y adecuaciones que ha tenido el instrumento, es posible verificar que, si bien en todos los casos se ha atendido a demandas y requerimientos urgentes, la concentración de modificaciones en el sector central ha profundizado la desigualdad desde el aspecto normativo entre la ciudad consolidada y sus periferias.

La evolución del conocimiento técnico, los nuevos estándares en materia de riesgo, equidad territorial y sustentabilidad ambiental, y las transformaciones que el propio territorio ha experimentado en este período, generan hoy un conjunto de brechas entre lo que la normativa vigente regula y lo que el territorio

requiere. Identificar esas brechas es el punto de partida necesario para construir un nuevo instrumento que esté a la altura de los desafíos contemporáneos. El Análisis Sistémico que sigue examina esas brechas en profundidad, desde los sistemas humano, económico productivo, urbano territorial y físico natural, proveyendo la evidencia técnica que fundamenta las propuestas del nuevo PRC.

Viña del Mar
Municipio de Cuidados

barrio por BARRIO
Plan Regulador Comunal





Capítulo 2

Análisis Sistémico

2 ANÁLISIS SISTÉMICO

Las brechas identificadas en el Capítulo I entre la normativa vigente y las condiciones actuales del territorio son el resultado de procesos de transformación urbana que han operado con una velocidad y complejidad que el instrumento de planificación vigente no logró anticipar ni regular de forma suficiente. Su caracterización requiere un enfoque que supere el análisis normativo y aborde el territorio como un conjunto de sistemas interdependientes, cuyos componentes demográficos, económicos, espaciales y ambientales se condicionan mutuamente y producen efectos que no son explicables desde ninguno de ellos de manera aislada.

El análisis sistémico que estructura este capítulo parte de esa premisa metodológica. Cada componente territorial es analizado en su propia lógica interna y, simultáneamente, en su relación con los demás sistemas. Las condicionantes físico-naturales, por ejemplo, no solo determinan las restricciones ambientales del territorio: inciden directamente sobre la accesibilidad a equipamientos, la localización de los asentamientos informales y la exposición diferenciada a amenazas socionaturales. Esa interdependencia es la que el análisis sistémico busca documentar y cuantificar.

El capítulo organiza el diagnóstico en cuatro sistemas. El Sistema Humano caracteriza la dinámica poblacional intercensal, las condiciones socioeconómicas, el déficit habitacional y la distribución territorial de las vulnerabilidades. El Sistema Económico Productivo analiza la estructura económica comunal, su inserción en el Área Metropolitana del Gran Valparaíso, la actividad turística y el comportamiento del valor del suelo. El Sistema Urbano Territorial aborda la morfología urbana, la vialidad estructurante y la movilidad, la accesibilidad a equipamientos y bienes públicos urbanos, los regímenes de tenencia y uso del suelo, y el patrimonio construido. El Sistema Físico Natural caracteriza las condicionantes geomorfológicas, hidrológicas y ecológicas del territorio, así como los riesgos socionaturales que condicionan su capacidad de soporte.

Los resultados de cada sistema constituyen insumos para una síntesis integrada que, al cierre del capítulo, identifica las potencialidades y desafíos territoriales que fundamentarán técnicamente las propuestas tanto para la etapa de Imagen Objetivo como para el Anteproyecto de la presente actualización al PRC

2.1 Sistema Humano

El análisis del Sistema Humano examina las condiciones demográficas, socioeconómicas y habitacionales de la población comunal, con el propósito de identificar las dinámicas y brechas que pueden orientar las decisiones normativas del nuevo PRC. Su relevancia para el instrumento de planificación radica en que las características de la población (su volumen, composición etaria, distribución territorial y nivel de vulnerabilidad) son determinantes directos de la demanda de equipamientos, servicios urbanos e infraestructura, y condicionan la viabilidad de distintos modelos de densificación y crecimiento.

El análisis se estructura a partir de cuatro componentes. El primero es el demográfico, que caracteriza la evolución poblacional intercensal entre 1992 y 2024, incluyendo proyecciones al 2035, y examina la distribución espacial de la población a escala comunal. El segundo es el socioeconómico, que describe la estructura de ingresos, los grupos socioeconómicos y los indicadores de vulnerabilidad. El tercero aborda el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de la comuna. El cuarto es el diagnóstico territorial por sector y subsector, que desagrega los hallazgos anteriores a la escala de los 16 sectores y 28 subsectores comunales, permitiendo identificar con precisión los territorios con mayores carencias y prioridad de intervención, lo cual es útil para efectos de planificación con enfoque integrado, a través de la identificación de áreas prioritarias de gestión y la concordancia con las condiciones normativas futuras.

Las fuentes principales utilizadas son los Censos de Población y Vivienda del INE (1992, 2002, 2017 y 2024), las proyecciones demográficas institucionales (INE, a partir de censo 2017), el Registro Social de Hogares (RSH) 2024, el catastro de campamentos MINVU 2024 y el diagnóstico interno elaborado por SECPLA.

2.1.1 Análisis demográfico (1992 - 2024)

Este componente caracteriza la situación poblacional actual de la comuna, identifica las tendencias que la han configurado en las últimas tres décadas y deriva de ese análisis los antecedentes necesarios para orientar las decisiones normativas del instrumento. El análisis se organiza en cinco secciones temáticas que avanzan desde la escala metropolitana hacia la escala territorial interna de la comuna: la dinámica histórica de población en el contexto del Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), la estructura etaria y el proceso de envejecimiento, la composición y tamaño de los hogares, la distribución territorial de la población a escala de sector y manzana censal, y la caracterización de la población inmigrante internacional y de pueblos originarios.

Consideraciones metodológicas

El análisis utiliza como fuente principal los Censos de Población y Vivienda de 1992, 2002, 2017 y 2024, elaborados por el INE. El Censo 2024 constituye la base diagnóstica del estado actual de la comuna; los censos anteriores proveen la serie histórica necesaria para identificar tendencias.

Para el análisis de variación de población a escala comunal se adoptó la ventana 2002-2024 en lugar del período intercensal más reciente (2017-2024). Esta decisión obedece a que la variación comunal agregada entre 2017 y 2024 fue de apenas 623 habitantes (TCMA de 0,03% anual), magnitud que a esa escala cae dentro del margen de variación estadística y no permite distinguir tendencias robustas. La ventana 2002-2024 captura el ciclo demográfico completo (fase de crecimiento 2002-2017 y fase de estancamiento 2017-2024) y entrega señales territoriales más confiables para la planificación.

La información censal se trabaja a escala de manzana censal y comunal. El total de población contabilizado a escala manzana (330.406 habitantes) es inferior al total comunal registrado por el Censo 2024 (334.871 habitantes). La diferencia de aproximadamente 4.465 personas corresponde a registros que no pudieron ser georreferenciados a una manzana o sector específico, asignados por el INE a una unidad genérica denominada contenedor comunal, que agrupa operativos especiales y personas en situación de calle. Esta condición es de carácter metodológico y no afecta la validez del análisis sectorial ni los totales comunales.

Los indicadores de estructura etaria (Índice de Dependencia Demográfica e Índice de Adulto Mayor) y las pirámides poblacionales utilizan el umbral de 65 años y más para definir la población adulta mayor, conforme a la clasificación estándar de grupos quinquenales del INE. Para el mapa de distribución territorial y el gráfico sectorial de adulto mayor se utiliza el umbral de 60 años y más, que corresponde a la definición vigente en Chile (Ley N° 19.828) y que coincide con la agregación etaria disponible en los datos censales a escala de manzana. Ambos umbrales coexisten en el documento con sus respectivas fuentes y escalas, y no son directamente comparables entre sí.

a) Dinámica histórica de población

Viña del Mar registró 334.871 habitantes en el Censo 2024, consolidándose como la comuna más poblada del Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV) con un 34,5% del total. Sin embargo, esta posición de liderazgo coexiste con una trayectoria de crecimiento que se ha desacelerado progresivamente hasta casi detenerse en el último período intercensal.

Tabla 2.1: Población AMGV, Región de Valparaíso y País 1992–2024.

Área	Población 1992	Población 2002	Población 2017	Población 2024
Viña del Mar	**285.454**	**286.931**	**334.248**	**334.871**
Valparaíso	282.840	275.982	296.655	284.938
Concón	18.872	32.273	42.152	48.294
Quilpué	104.203	128.578	151.708	162.559
Villa Alemana	71.672	95.623	126.548	139.571
AMGV	763.041	819.387	951.311	970.233
Región de Valparaíso	1.384.336	1.539.852	1.815.902	1.896.053
País	13.348.401	15.116.435	17.574.003	18.480.432

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

Tabla 2.2: Tasa de crecimiento medio anual (TCMA) y participación en AMGV, Región de Valparaíso y País 1992–2024.

Área	TCMA 1992-2002	TCMA 2002-2017	TCMA 2017-2024	PART. AMGV 1992	PART. AMGV 2002	PART. AMGV 2017	PART. AMGV 2024
Viña del Mar	**0,05%**	**1,02%**	**0,03%**	**37,4%**	**35,0%**	**35,1%**	**34,5%**
Valparaíso	-0,25%	0,48%	-0,57%	37,1%	33,7%	31,2%	29,4%
Concón	5,51%	1,80%	1,96%	2,5%	3,9%	4,4%	5,0%
Quilpué	2,12%	1,11%	0,99%	13,7%	15,7%	15,9%	16,8%
Villa Alemana	2,93%	1,89%	1,41%	9,4%	11,7%	13,3%	14,4%
AMGV	0,71%	1,00%	0,28%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Región de Valparaíso	1,07%	1,11%	0,62%	*	*	*	*
País	1,25%	1,01%	0,72%	*	*	*	*

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

Entre 1992 y 2002, la comuna creció a una tasa media anual de apenas un 0,05%, lo que equivale en términos absolutos a una variación de poco más de 1.400 habitantes en una década. El período 2002-2017 marcó la fase de mayor dinamismo relativo, con una TCMA de 1,02% que elevó la población desde 286.931 a 334.248 habitantes, un incremento de aproximadamente 47.300 personas en quince años. El Censo 2024 confirmó el fin de esa fase: la variación registrada entre 2017 y 2024 fue de apenas 623 habitantes, equivalente a una TCMA de 0,03%, magnitud que se sitúa en el límite estadístico de la variación nula. Viña del Mar ingresó, en la práctica, a una condición de estancamiento demográfico.

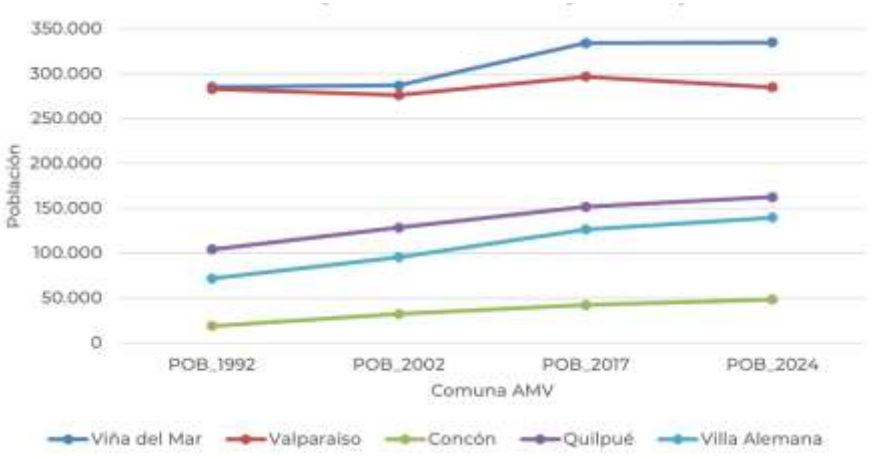


Gráfico 2.1: Evolución de población AMGV 1992–2024.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

Este comportamiento contrasta con el del resto del AMGV. Mientras Viña del Mar y Valparaíso exhiben tasas de crecimiento cercanas a cero o negativas en el último período, las comunas interiores continúan creciendo. Quilpué registró una TCMA de 0,99% entre 2017 y 2024, Villa Alemana de 1,41% y Concón de 1,96%, siendo esta última la de mayor dinamismo sostenido del AMGV. Esta divergencia refleja un patrón de redistribución intrametropolitana: la expansión residencial se desplaza hacia las comunas del interior, mientras las comunas costeras consolidadas pierden capacidad de absorción de nueva población.

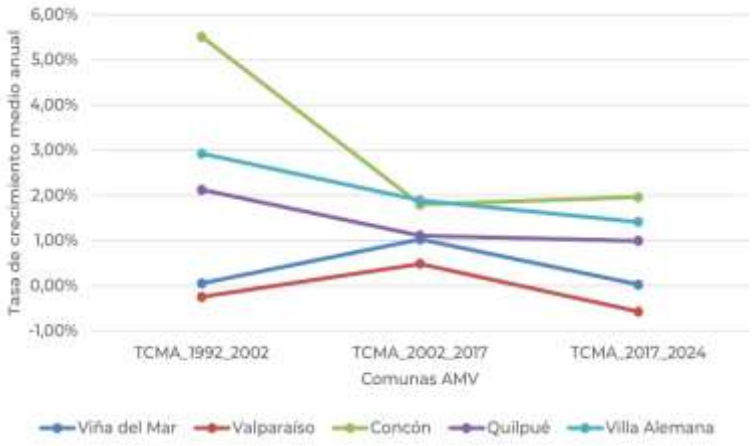


Gráfico 2.2: TCMA por período intercensal AMGV.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

Al año 2024, Viña del Mar concentra el 34,5% de la población del AMGV, cifra inferior al 37,4% que representaba en 1992, tendencia decreciente que se observa en todos los períodos intercensales. En perspectiva regional y nacional, la desaceleración de Viña del Mar es más pronunciada que la de sus contextos de referencia: la Región de Valparaíso creció a una TCMA de 0,62% entre 2017 y 2024 y el país a 0,72%, ambas cifras que superan ampliamente el 0,03% registrado por la comuna. Esto implica que Viña del Mar no solo ha perdido peso relativo dentro del AMGV, sino también dentro de la región y el país.

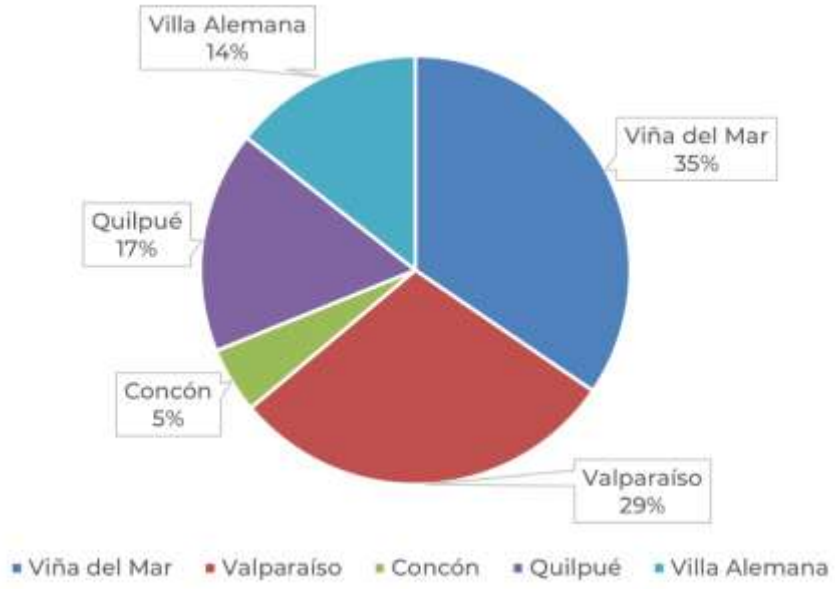
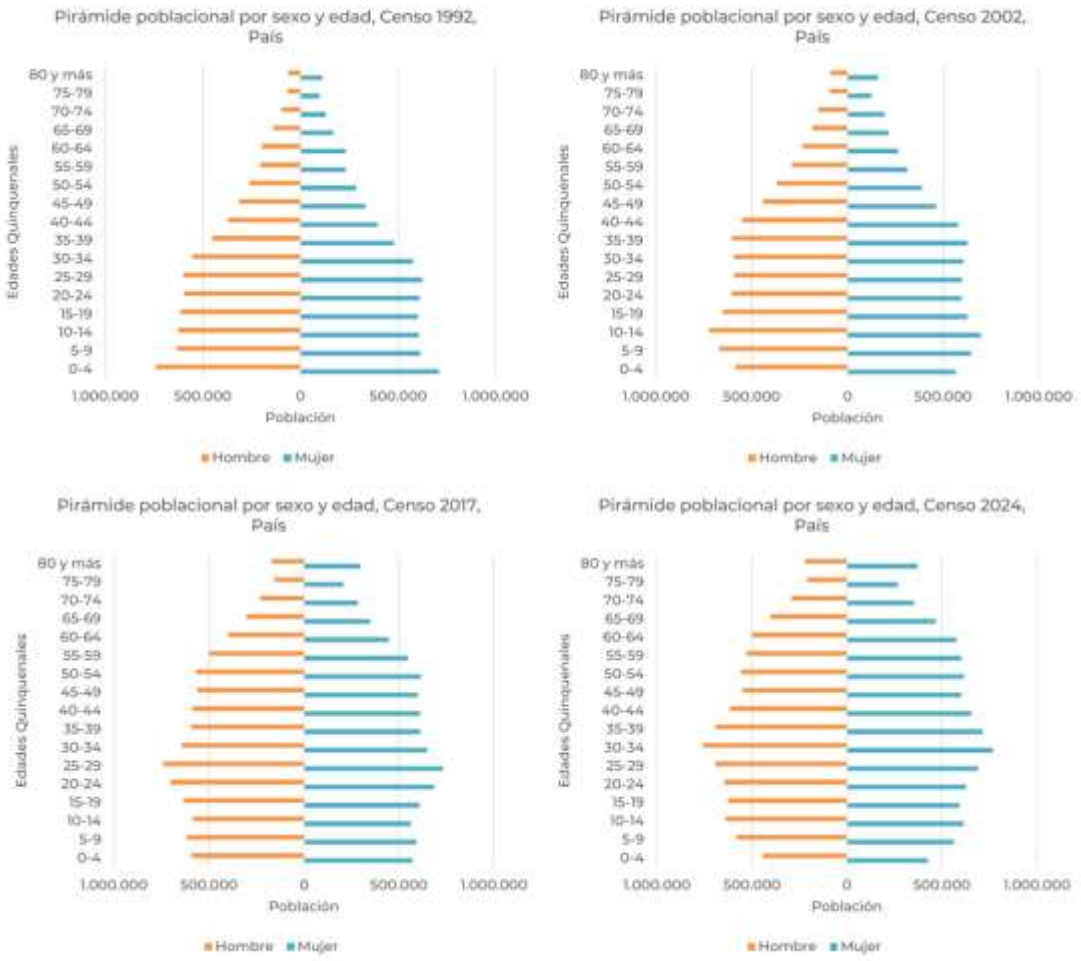


Gráfico 2.3: Participación porcentual sobre AMGV 2024 (cifras redondeadas).
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

La condición de estancamiento demográfico que caracteriza a Viña del Mar tiene implicancias directas para la actualización del PRC. En un contexto de crecimiento poblacional nulo, la presión sobre el territorio no proviene de la llegada de nueva población, sino de fenómenos estructurales que operan con independencia del número total de habitantes: el envejecimiento de la población, la reducción del tamaño medio del hogar y la redistribución interna de residentes entre sectores, materias que se desarrollan en las secciones siguientes.

b) Estructura etaria y tendencia de envejecimiento

La estructura por edades de una población determina, en términos prácticos, qué tipo de equipamiento requiere el territorio: una población joven demanda establecimientos educacionales y espacios recreativos; una población envejecida requiere centros de salud, equipamiento de cuidado y tipologías habitacionales adaptadas. El análisis de la evolución etaria de Viña del Mar entre 1992 y 2024 muestra una transformación profunda y sostenida en ese sentido.



Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

En 1992, la pirámide poblacional de Viña del Mar presentaba una base relativamente ancha, con los grupos de 0 a 14 años representando 75.958 personas (aproximadamente el 26,5% de la población total) y una cúspide estrecha correspondiente a la población de 65 años y más (23.734 personas, equivalente al 8,3%). Esta forma es característica de poblaciones en transición demográfica intermedia, con natalidad aún activa y mortalidad en descenso.

Para 2002, la base comenzaba a angostarse: el grupo de 0 a 14 años descendió a 62.643 personas (21,8% del total), mientras la población de 65 años y más ascendía a 32.128 personas (11,2%).

El Censo 2017 consolidó esta tendencia: los menores de 15 años se redujeron a 55.186 y los mayores de 64 años alcanzaron 49.628, superando por primera vez el umbral que en planificación urbana se asocia a una estructura demográfica envejecida.

El Censo 2024 confirma y profundiza este proceso: la población de 0 a 14 años se redujo a 49.154 personas (14,7% del total) y la de 65 años y más llegó a 59.387 (17,7%), superando por primera vez en términos absolutos al grupo infantil.

Tabla 2.3: Tabla IDD e IAM Viña del Mar 1992–2024, comparada con Región de Valparaíso y País.

Censo Viña del Mar	Población 0-14	Pob. 15-64	Población 65+	IDD	IAM
1992	75.958	185.762	23.734	53,7%	31,2%
2002	62.643	192.160	32.128	49,3%	51,3%
2017	55.186	229.434	49.628	45,7%	89,9%
2024	49.154	226.330	59.387	48,0%	120,8%
Censo Valparaíso	**Pob. 0-14**	**Pob. 15-64**	**Pob. 65+**	**IDD**	**IAM**
1992	390.142	885.041	109.153	56,4%	28,0%
2002	374.921	1.014.538	150.393	51,8%	40,1%
2017	346.131	1.222.658	247.713	48,5%	71,4%
2024	318.729	1.262.981	314.343	50,1%	98,6%
Censo País	**Pob. 0-14**	**Pob. 15-64**	**Pob. 65+**	**IDD**	**IAM**
1992	3.929.469	8.541.882	877.046	56,3%	22,3%
2002	3.890.126	10.008.733	1.217.576	51,0%	31,3%
2017	3.523.750	12.046.997	2.003.256	45,9%	56,9%
2024	3.274.648	12.618.546	2.587.238	46,5%	79,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

Dos indicadores sintetizan esta transformación. El Índice de Dependencia Demográfica (IDD) mide la proporción entre la población en edad dependiente (menores de 15 y mayores de 64 años) y la población en edad activa (15 a 64 años). En Viña del Mar, este índice descendió de 53,7% en 1992 a 45,7% en 2017 (reflejando el ensanchamiento de la franja activa durante la fase de crecimiento) para luego repuntar a 48,0% en 2024, señal de que la carga sobre la población activa comienza a aumentar nuevamente, ahora impulsada por el extremo superior de la pirámide.

El Índice de Adulto Mayor (IAM), que relaciona la población de 65 años y más con la de 0 a 14 años, es el indicador más descriptivo del proceso: pasó de 31,2% en 1992 a 51,3% en 2002, llegó a 89,9% en 2017 y alcanzó 120,8% en 2024. Este último valor significa que por cada 100 niños o adolescentes menores de 15 años, hay actualmente 121 personas mayores de 64 años en la comuna, una inversión completa de la relación observada treinta años atrás.

Este proceso no es exclusivo de Viña del Mar. La Región de Valparaíso registra un IAM de 98,6% en 2024 y el país de 79,0%, ambos valores que confirman la tendencia nacional al envejecimiento. Sin embargo, Viña del Mar exhibe un IAM significativamente superior al promedio regional y nacional, lo que indica que la comuna se encuentra en una etapa más avanzada de la transición demográfica que sus contextos de referencia.

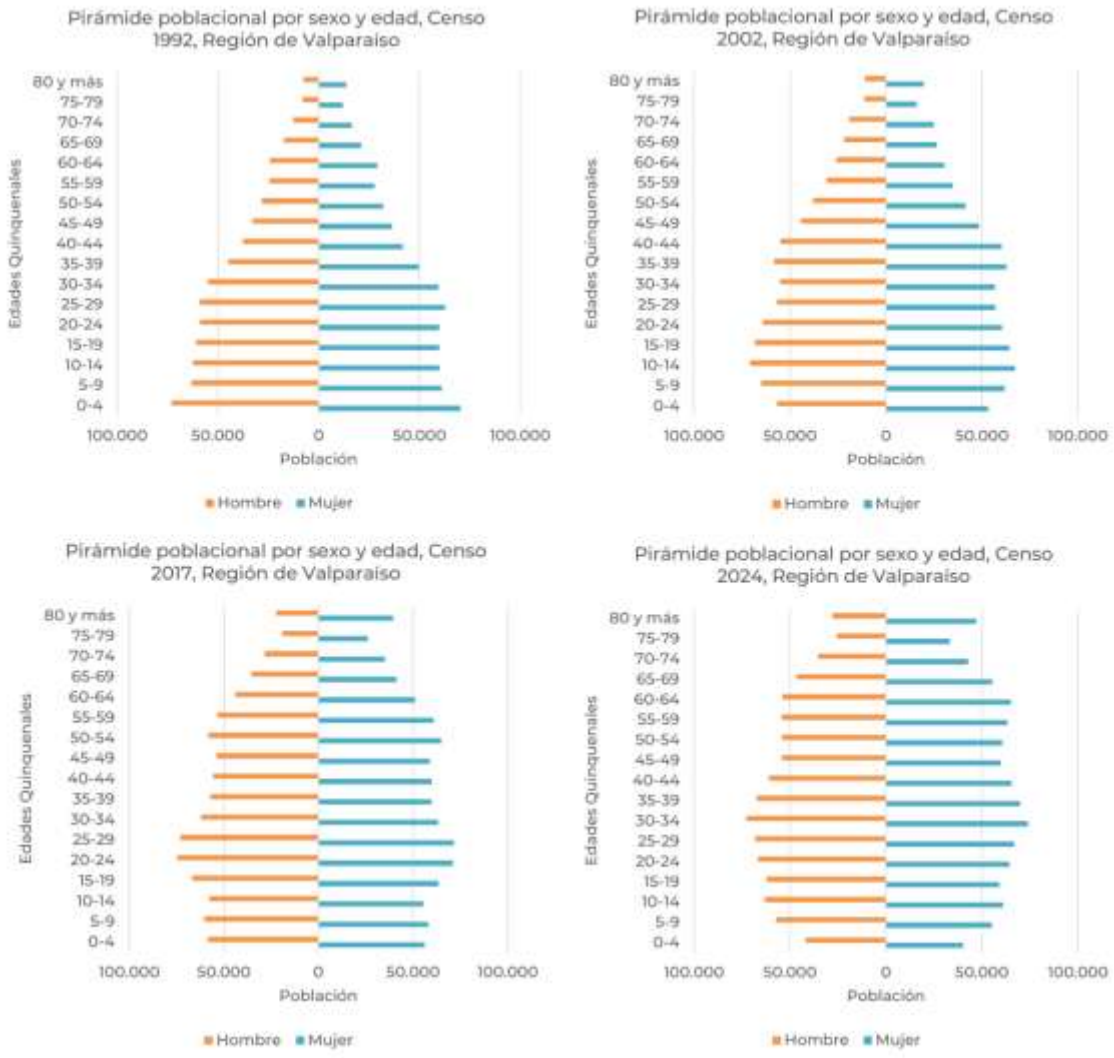


Figura 2.1: Pirámides poblacionales Región de Valparaíso 1992, 2002, 2017 y 2024.
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

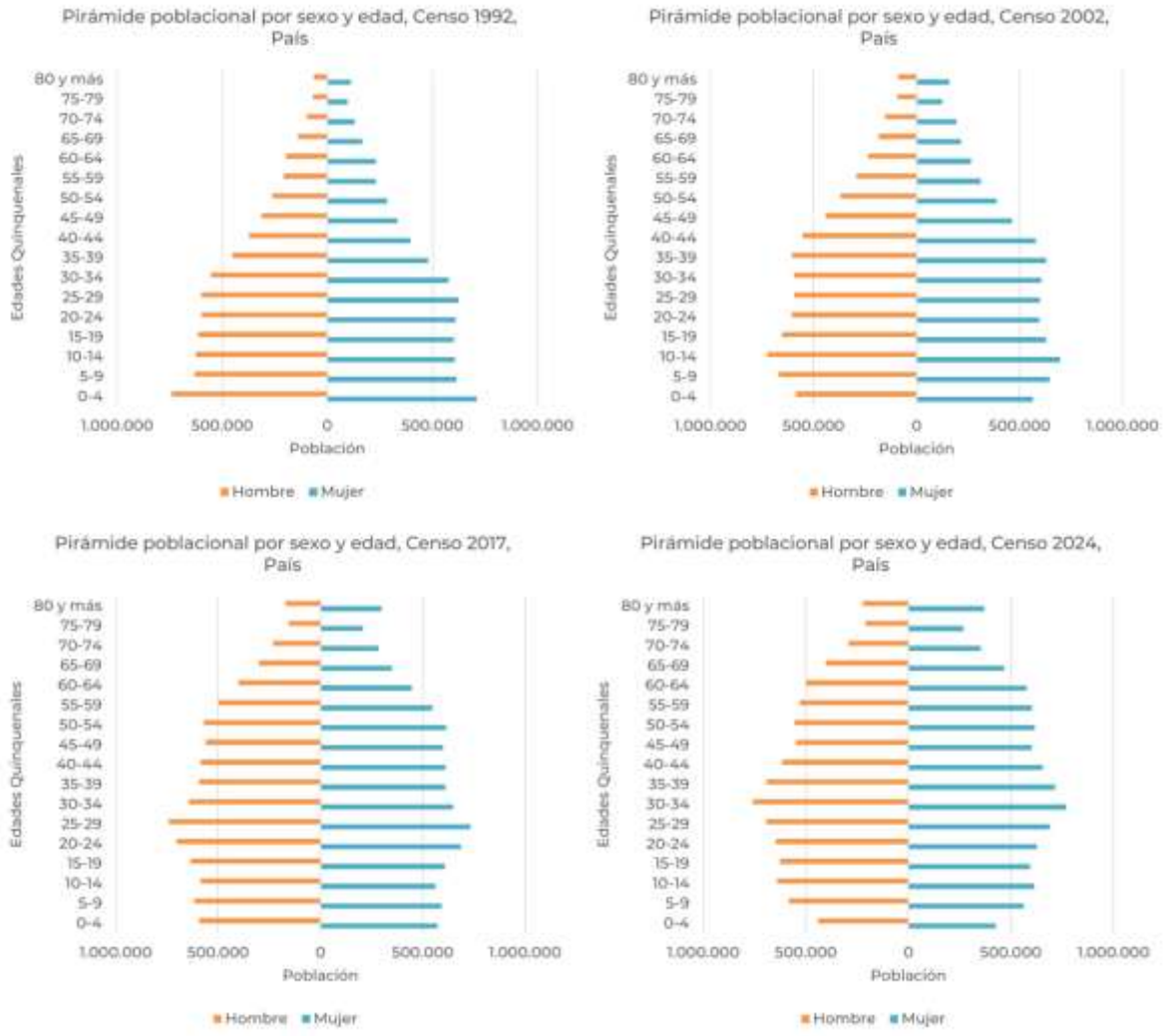


Figura 2.2: Pirámides poblacionales a escala País 1992, 2002, 2017 y 2024.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992 (INE).

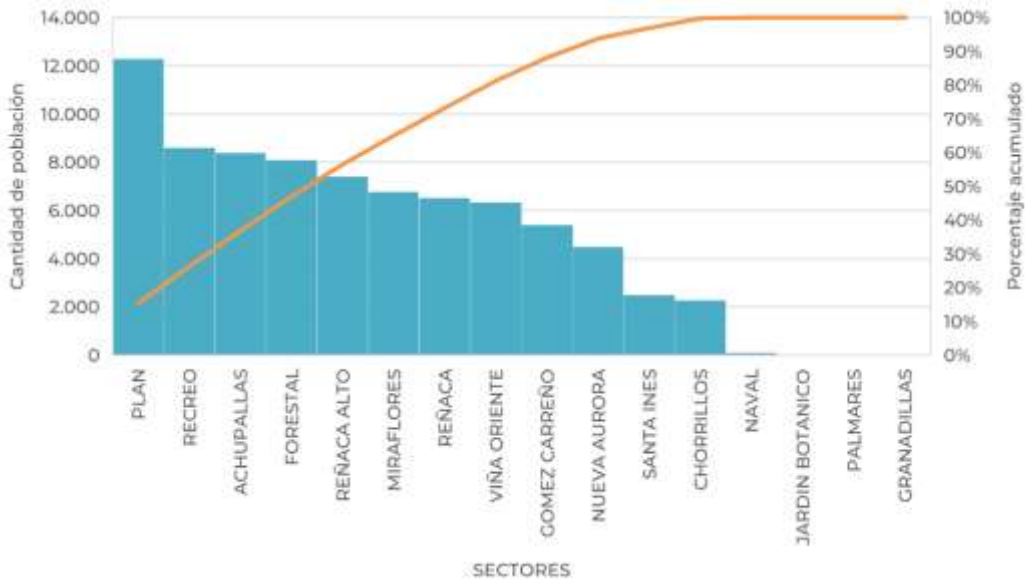


Gráfico 2.4: Población Adulta Mayor (60+) por sector comunal.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

La distribución territorial de la población adulta mayor (60 años y más) muestra que este grupo no se distribuye homogéneamente en el territorio comunal. Los sectores Plan, Recreo, Achupallas y Forestal concentran los mayores volúmenes absolutos, acumulando entre los cuatro cerca del 60% del total comunal de este grupo etario. En el extremo opuesto, sectores como Granadillas, Palmares y Jardín Botánico registran valores mínimos, coherentes con su baja densidad poblacional general.

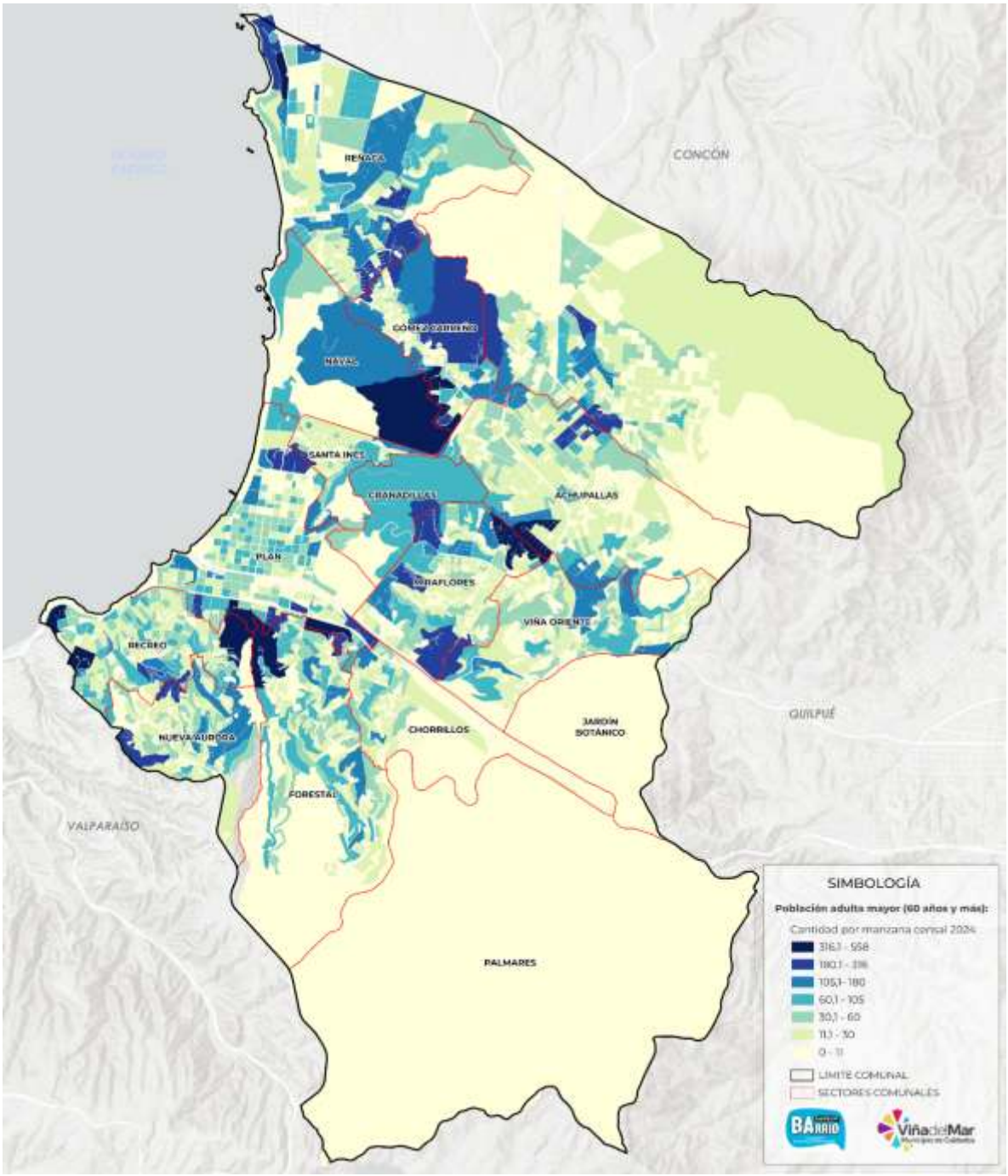


Figura 2.3: Distribución de población Adulta Mayor por manzana censal.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

El envejecimiento acelerado de Viña del Mar, más intenso que el observado en la región y el país, constituye la transformación estructural más relevante que enfrenta la comuna en el horizonte del PRC. Una población donde los adultos mayores superan en número a los menores de 15 años demanda un reequipamiento progresivo del territorio: menor presión sobre infraestructura educacional de ciclo inicial y mayor requerimiento de equipamiento de salud, cuidado y esparcimiento orientado a la tercera edad, así como tipologías habitacionales que consideren accesibilidad universal y proximidad a servicios.

c) Composición y tamaño de hogares

El análisis de los hogares constituye el puente directo entre la dinámica demográfica y la demanda habitacional. Mientras el número total de habitantes de Viña del Mar permaneció prácticamente estático entre 2017 y 2024, el número de hogares continuó creciendo. Este desacople entre población y hogares es el fenómeno más relevante para efectos de planificación urbana, porque la demanda de vivienda no depende únicamente de cuántas personas hay, sino de cuántas unidades habitacionales independientes se requieren.

Tabla 2.4: Tabla histórica de hogares y tamaño medio del hogar 1992–2024, Viña del Mar.

Año	Hogares	Hab/Hog
1992	76.782	3,72
2002	85.130	3,37
2017	119.381	2,80
2024	131.821	2,54

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, 2017, 2002 y 1992.

Entre 1992 y 2024, el número de hogares en la comuna pasó de 76.782 a 131.821, un incremento de 55.039 unidades en treinta y dos años. En el mismo período, el tamaño medio del hogar descendió sostenidamente desde 3,72 hasta 2,54 habitantes por hogar. Esta reducción no es un fenómeno coyuntural sino estructural: responde a cambios en los patrones de formación familiar, al aumento de los hogares unipersonales, al envejecimiento de la población, a la mayor autonomía residencial de distintos grupos etarios y al aumento de segundas viviendas. En términos concretos, significa que el mismo número de personas requiere hoy significativamente más unidades habitacionales que hace tres décadas.

El período 2017-2024 ilustra con claridad este desacople. La población comunal varió en apenas 623 habitantes (TCMA de 0,03%), mientras los hogares aumentaron en 12.440 unidades, pasando de 119.381 a 131.821. El tamaño medio del hogar descendió de 2,80 a 2,54 habitantes por hogar, confirmando que la reducción se está produciendo a un ritmo incluso algo mayor al proyectado. Este dato refuerza las conclusiones del apartado de proyecciones y tendencias: la demanda de unidades habitacionales en Viña del Mar es un fenómeno estructural que persiste con independencia del ritmo de crecimiento poblacional.

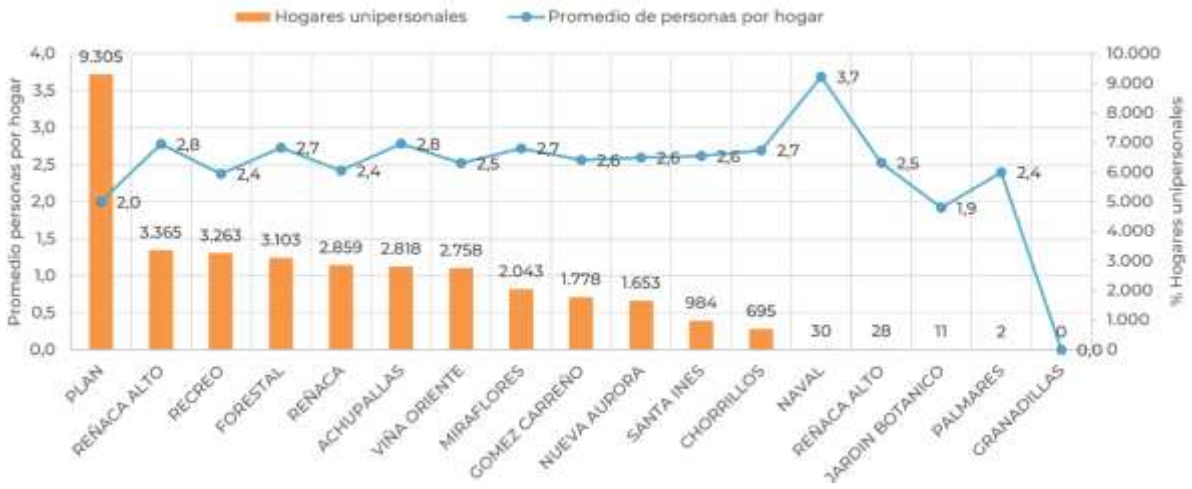


Gráfico 2.5: Hogares unipersonales y tamaño medio del hogar por sector.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

La desagregación sectorial del Censo 2024 revela heterogeneidades territoriales relevantes. El sector Plan concentra el mayor número absoluto de hogares unipersonales de la comuna (9.305), con un tamaño medio de hogar de apenas 2,0 habitantes, el valor más bajo de todo el territorio comunal. Le siguen en volumen de hogares unipersonales los sectores Reñaca Alto (3.365), Recreo (3.263) y Forestal (3.103). En el extremo opuesto, el sector Naval registra el tamaño medio de hogar más elevado (3,7 habitantes por hogar), asociado a su composición de población institucional o en vivienda colectiva, lo que lo hace un caso atípico dentro de la estructura comunal. Los sectores de expansión reciente como Reñaca Alto y Forestal combinan volúmenes significativos de hogares unipersonales con tamaños medios de hogar relativamente bajos, lo que sugiere el desarrollo de una nueva oferta habitacional orientada a hogares pequeños o individuales.

La reducción sostenida del tamaño medio del hogar y la expansión de los hogares unipersonales configuran una demanda habitacional que no solo crece en volumen sino que cambia en composición: se requieren unidades de menor superficie, mejor localizadas respecto a servicios y equipamientos, y con condiciones de accesibilidad adecuadas para habitantes que residen solos, muchos de ellos adultos mayores. Esta tendencia debe orientar las decisiones normativas del PRC en materia de tipologías habitacionales permitidas y densidades edificatorias, particularmente en los sectores consolidados donde la presión por subdivisión y reconversión de unidades existentes es más intensa.

d) Distribución territorial de la población

La distribución de la población en el territorio comunal no es homogénea ni estática. Viña del Mar presenta una estructura espacial marcada por la concentración de habitantes en sectores consolidados del área costera y pericentral, y por la expansión reciente hacia sectores interiores que hasta hace dos décadas tenían escasa ocupación residencial.

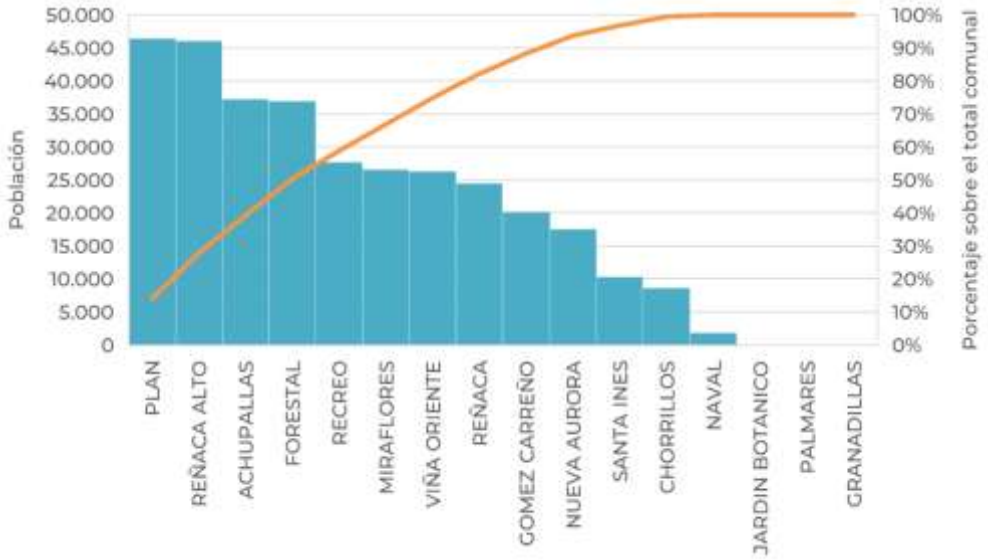


Gráfico 2.6: Cantidad de población por sector.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

Al año 2024, los sectores Plan y Reñaca Alto concentran la mayor población absoluta de la comuna, con 46.412 y 46.088 habitantes respectivamente, seguidos por Achupallas y Forestal con 37.269 y 36.958 habitantes. En conjunto, estos cuatro sectores agrupan aproximadamente el 50% de la población comunal. En el extremo opuesto, sectores como Granadillas, Palmares y Jardín Botánico registran poblaciones mínimas (menores a 100 habitantes), lo que refleja su condición de sectores con escasa o nula ocupación residencial consolidada.

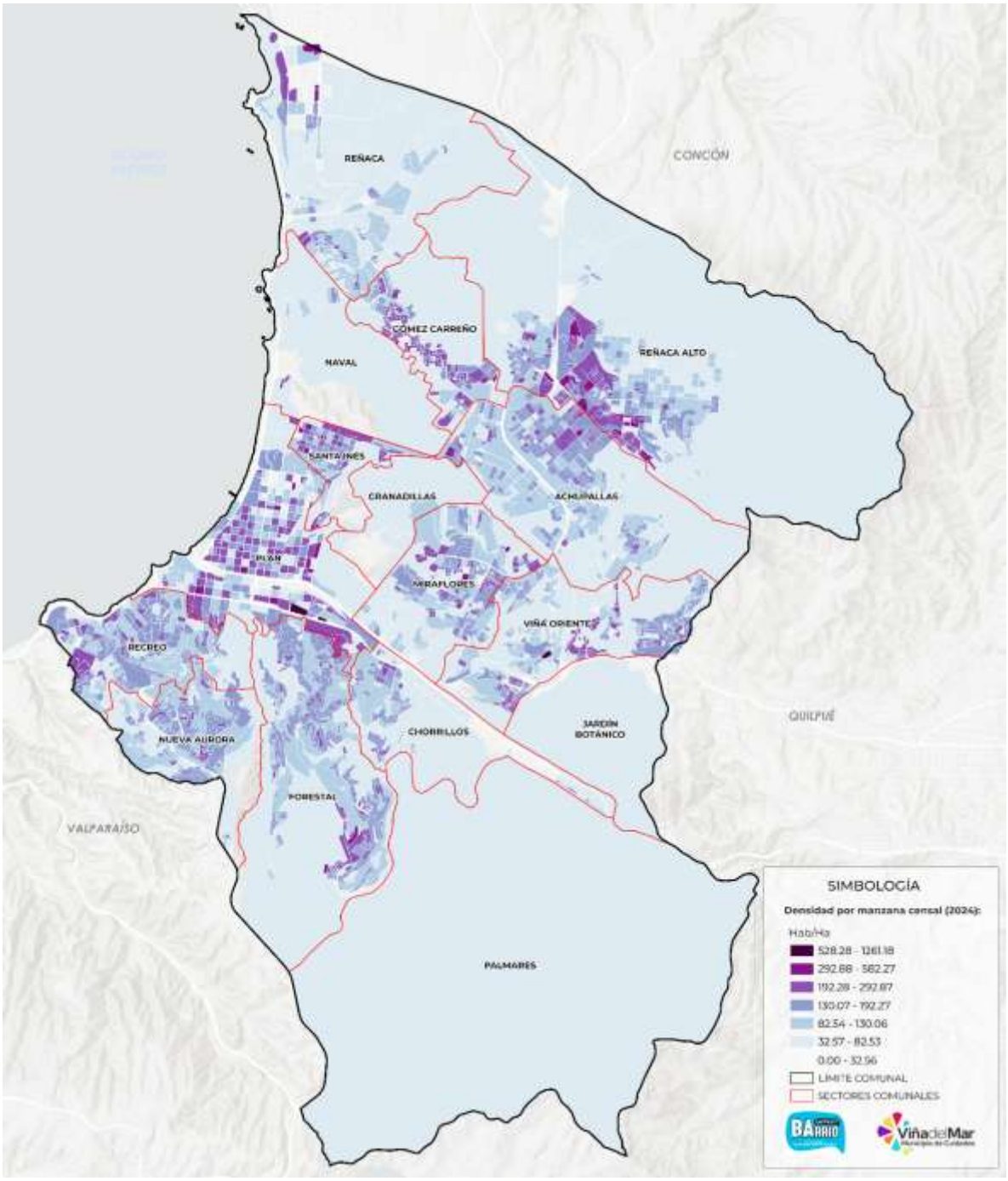


Figura 2.4: Densidad de población por manzana censal.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

La lectura territorial de la densidad por manzana censal permite identificar con mayor precisión los núcleos de mayor concentración residencial. Las densidades más altas (superiores a 300 hab/ha) se localizan en manzanas puntuales del sector Plan, en torno al eje central de Recreo y en algunos núcleos de Nueva Aurora, Gómez Carreño y Viña Oriente, asociados a conjuntos de vivienda en altura o a tejidos de alta atomización predial. La mayor parte del territorio comunal presenta densidades bajas a medias (entre 0 y 150 hab/ha), lo que refleja tanto la extensión de sectores con ocupación dispersa como la presencia de suelo no urbanizado, condicionado por las características geográficas y naturales de la comuna.

Tabla 2.5: Variación de población por sector 2002–2024.

Sectores	Población 2002	Población 2024	Variación Absoluta	Aporte al Crecimiento Comunal	Variación Relativa
Santa Inés	11.064	10.297	-767	-1,3%	-6,9%
Granadillas	18	0	-18	0,0%	-100,0%
J. Botánico	51	44	-7	0,0%	-13,7%
Palmares	0	22	22	0,0%	100,0%
Naval	1.588	1.829	241	0,4%	15,2%
Achupallas	36.315	37.269	954	1,6%	2,6%
Miraflores	25.504	26.602	1.098	1,8%	4,3%
Nueva Aurora	16.042	17.528	1.486	2,5%	9,3%
G. Carreño	18.573	20.195	1.622	2,7%	8,7%
Recreo	25.965	27.722	1.757	2,9%	6,8%
Chorrillos	6.849	8.621	1.772	3,0%	25,9%
Viña Oriente	23.871	26.325	2.454	4,1%	10,3%
Plan	39.761	46.412	6.651	11,2%	16,7%
Forestal	28.470	36.958	8.488	14,2%	29,8%
Reñaca	12.865	24.494	11.629	19,5%	90,4%
Reñaca Alto	23.834	46.088	22.254	37,3%	93,4%
TOTAL GENERAL	270.770	330.406	59.636	100,0%	22,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2002 y 2024.

El análisis de la variación de población por sector entre 2002 y 2024 revela dinámicas territoriales divergentes que no son visibles a escala comunal agregada. Reñaca Alto es el sector de mayor crecimiento absoluto y relativo del período, con un incremento de 22.254 habitantes (93,4% de variación relativa), aportando el 37,3% del crecimiento comunal total en ese lapso. Le sigue Reñaca con 11.629 habitantes adicionales (90,4%) y Forestal con 8.488 (29,8%). Estos tres sectores explican en conjunto más del 70% del crecimiento comunal registrado entre 2002 y 2024, lo que indica que la

expansión residencial de Viña del Mar en las últimas dos décadas ha sido fundamentalmente un fenómeno localizado en el sector norte de la comuna y de manera puntual en sectores del sur.

En sentido contrario, Santa Inés registra la única variación negativa significativa del período, con una pérdida de 767 habitantes (−6,9%). Los sectores Jardín Botánico y Granadillas presentan variaciones absolutas mínimas dada su escasa población base. Sectores de tamaño medio como Achupallas, Miraflores, Recreo y Viña Oriente muestran crecimientos moderados, en un rango de entre 2,6% y 10,3%, consistentes con procesos de consolidación gradual más que de expansión. Respecto al desfase entre el total sectorial y el total comunal, véase las Consideraciones Metodológicas sobre el contenedor comunal.

e) Dinámica migratoria y pueblos originarios

La población inmigrante internacional residente en Viña del Mar (definida en el Censo 2024 como personas nacidas fuera de Chile) asciende a 19.511 personas, representando el 5,9% de la población comunal total contabilizada a escala de sectores comunales. Este contingente tiene una expresión territorial diferenciada que es relevante para la planificación urbana, particularmente en lo relativo a la demanda de vivienda, equipamiento y servicios en sectores específicos.

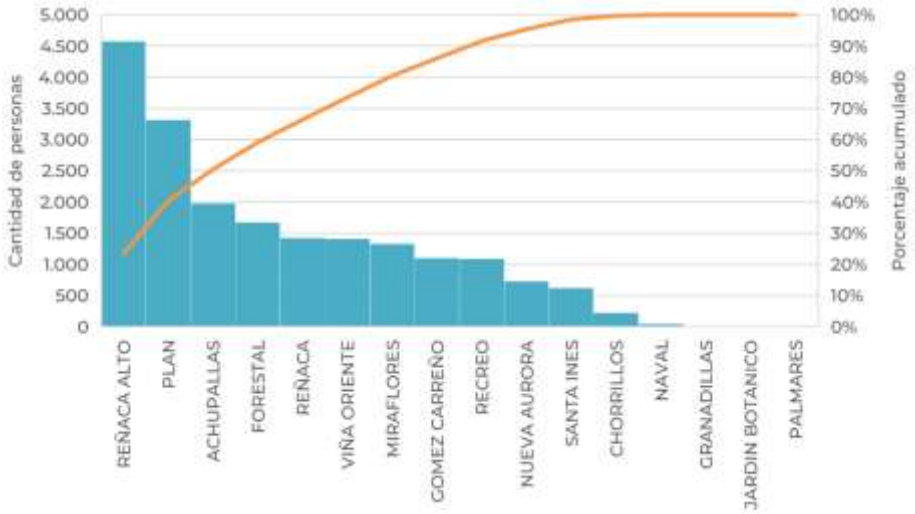


Gráfico 2.7: Cantidad de inmigrantes internacionales por sector comunal.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

Tabla 2.6: Inmigrantes internacionales y pueblos originarios por sector.

Sectores	Población Total	Personas con lugar de nacimiento fuera de Chile	%	Personas que son o se consideran pertenecientes a un pueblo originario	%
Reñaca Alto	46.088	4.577	9,9%	2.410	5,2%
Plan	46.412	3.318	7,1%	1.576	3,4%
Santa Ines	10.297	624	6,1%	378	3,7%
Reñaca	24.494	1.425	5,8%	371	1,5%
Gómez Carreño	20.195	1.098	5,4%	697	3,5%
Viña Oriente	26.325	1.408	5,3%	1.088	4,1%
Achupallas	37.269	1.974	5,3%	1.821	4,9%
Miraflores	26.602	1.327	5,0%	1.224	4,6%
Forestal	36.958	1.675	4,5%	1.916	5,2%
Nueva Aurora	17.528	728	4,2%	857	4,9%
Recreo	27.722	1.086	3,9%	792	2,9%
Chorrillos	8.621	227	2,6%	356	4,1%
Naval	1.829	44	2,4%	18	1,0%
Granadillas	0	0	0,0%	0	0,0%
Jardin Botánico	44	0	0,0%	6	13,6%
Palmares	22	0	0,0%	0	0,0%
TOTAL	330.406	19.511	5,9%	13.510	4,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

La distribución sectorial de la población inmigrante muestra una concentración marcada en tres sectores: Reñaca Alto, Plan y Achupallas, que en conjunto concentran aproximadamente el 50% del total comunal. Reñaca Alto encabeza esta distribución con 4.577 personas nacidas fuera de Chile (9,9% de su población total), seguido por Plan con 3.318 (7,1%) y Achupallas con 1.974 (5,3%). En términos relativos, Reñaca Alto y Plan presentan las proporciones más altas de inmigrantes respecto a su población total, lo que los caracteriza como los sectores de mayor receptividad migratoria de la comuna.

Esta concentración no es independiente de la dinámica habitacional de ambos sectores: son precisamente los que registraron el mayor crecimiento poblacional entre 2002 y 2024, lo que sugiere que parte de ese crecimiento está asociado a la llegada de población inmigrante. El sector Plan, por su parte, combina esa presencia significativa de inmigrantes con alta concentración de hogares unipersonales y tamaño medio de hogar bajo, perfil coherente con una oferta habitacional de alta rotación y unidades de menor superficie.

En cuanto a la población que se reconoce o considera perteneciente a un pueblo originario, el Censo 2024 registra 13.510 personas en la comuna, equivalente al 4,1% de la población sectorial total. A diferencia de la inmigración internacional, cuya concentración se da principalmente en sectores de alta densidad y crecimiento reciente, la distribución de pueblos originarios presenta un patrón algo más disperso en el territorio. Los sectores Reñaca Alto, Forestal y Achupallas concentran los mayores volúmenes absolutos (2.410, 1.916 y 1.821 personas respectivamente), acumulando entre los tres cerca del 46% del total comunal. Entre los sectores de mayor población, Reñaca Alto y Forestal presentan las proporciones más altas (5,2% en cada sector), seguidos por Nueva Aurora y Achupallas (4,9% cada uno).

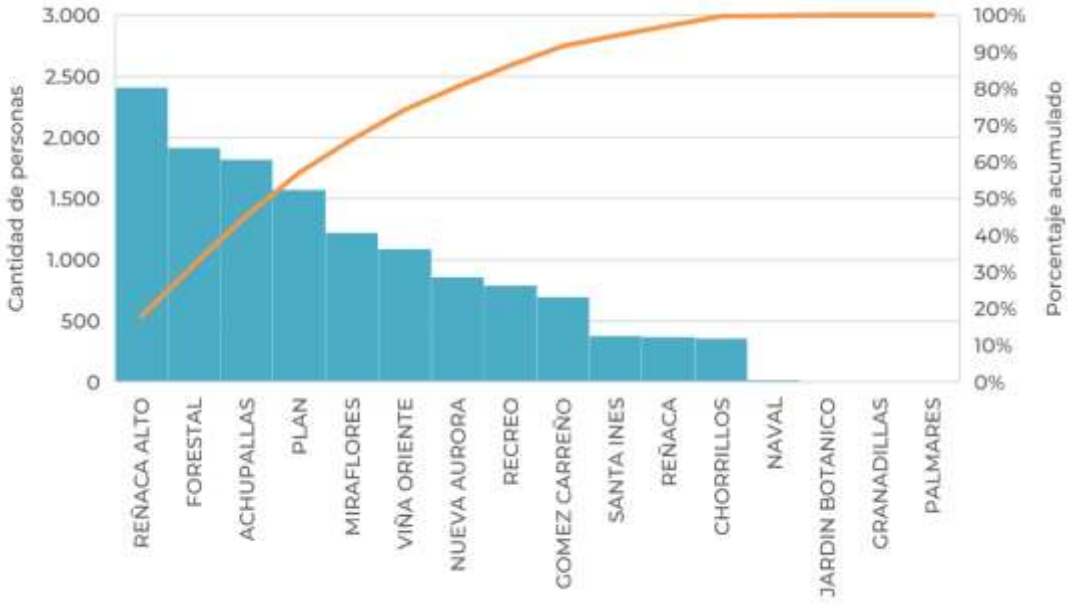


Gráfico 2.8: Población perteneciente o que se considera de pueblo originario por sector comunal.
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

En términos de planificación urbana, la presencia de población perteneciente a pueblos originarios es un factor a considerar en el diseño de equipamientos comunitarios y en los procesos de participación ciudadana asociados al instrumento, particularmente en los sectores donde esta población tiene mayor representación relativa.

La distribución territorial de ambos grupos configura un mapa de diversidad poblacional que se superpone, sin coincidir exactamente, con los sectores de mayor crecimiento y mayor densidad de la comuna. Esta heterogeneidad refuerza la necesidad de dimensionar cantidad y escala de equipamientos y servicios con criterios diferenciados por sector, reconociendo que la demanda no es uniforme en el territorio. En conjunto, el diagnóstico demográfico revela una comuna que ha dejado atrás el crecimiento poblacional como motor de transformación territorial: la presión sobre el suelo proviene hoy del envejecimiento, la reducción del tamaño de los hogares y la redistribución interna de la población.

2.1.2 Análisis socioeconómico

a) Antecedentes

El estudio “Diferenciación Sociodemográfica del Espacio Residencial de Viña del Mar (1992–2017)” elaborado por el Dr. Carlos Valdebenito (SECPLA, 2023), constituye la base analítica sobre la estructura socio-residencial de la comuna.

Este trabajo aplicó un análisis factorial de componentes principales (PCA) sobre 27 indicadores censales correspondientes a los censos de 1992, 2002 y 2017, agrupados en seis dimensiones: estratificación socioeconómica, estructura demográfica, estructura de los hogares, movilidad residencial, situación laboral y tipo de vivienda.

Debido a la falta de información censal (en Censo 2017) sobre ingresos y ocupación, la estratificación socioeconómica se definió exclusivamente por el nivel educacional de la jefatura de hogar (30–59 años), empleado como indicador indirecto del estatus socioeconómico. El modelo identificó cuatro factores principales que explican más del 80% de la varianza total, de los cuales presentamos (en forma sintética) 3 de ellos para los objetivos de este apartado:

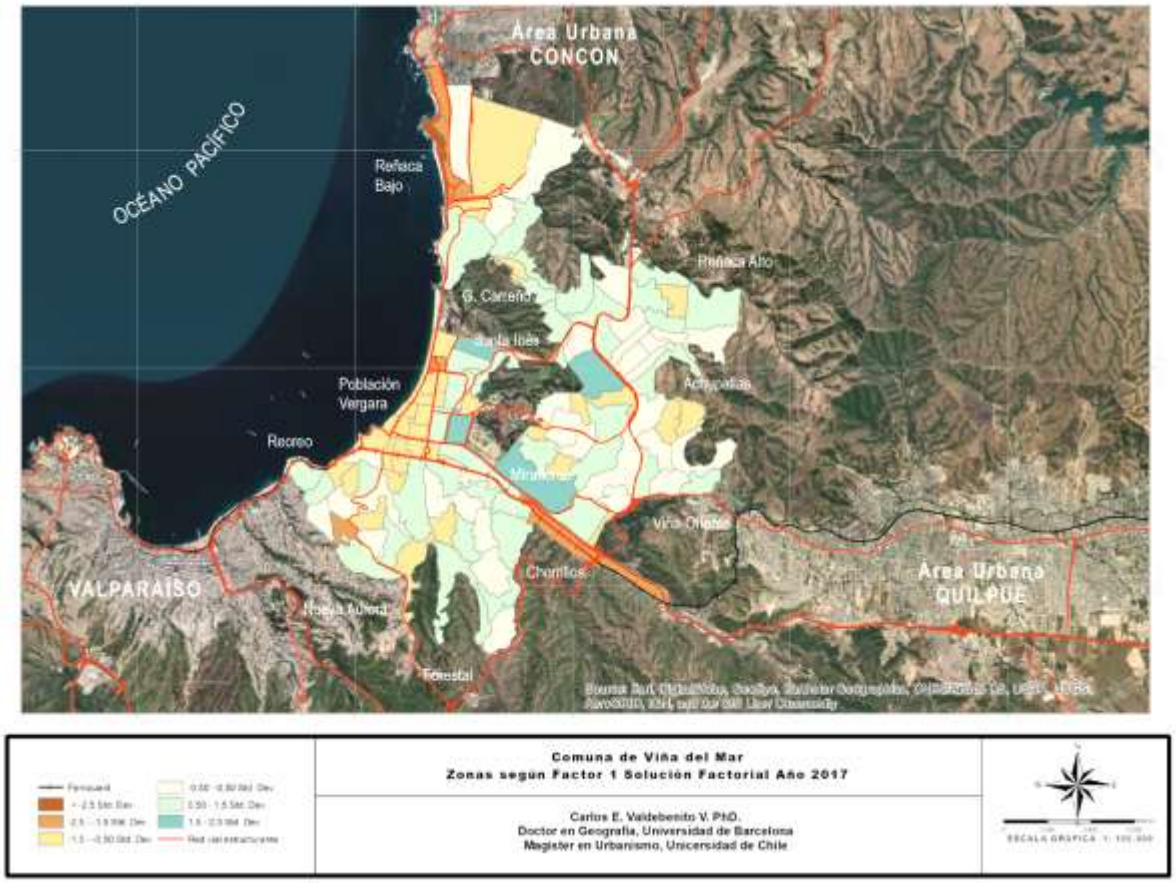


Figura 2.5: Hogares de clase media, de tipo familiar y viviendas tipo casa (Factor 1).

Fuente: Diferenciación Sociodemográfica del Espacio Residencial de Viña del Mar (1992–2017), C. Valdebenito (SECPLA, 2023).

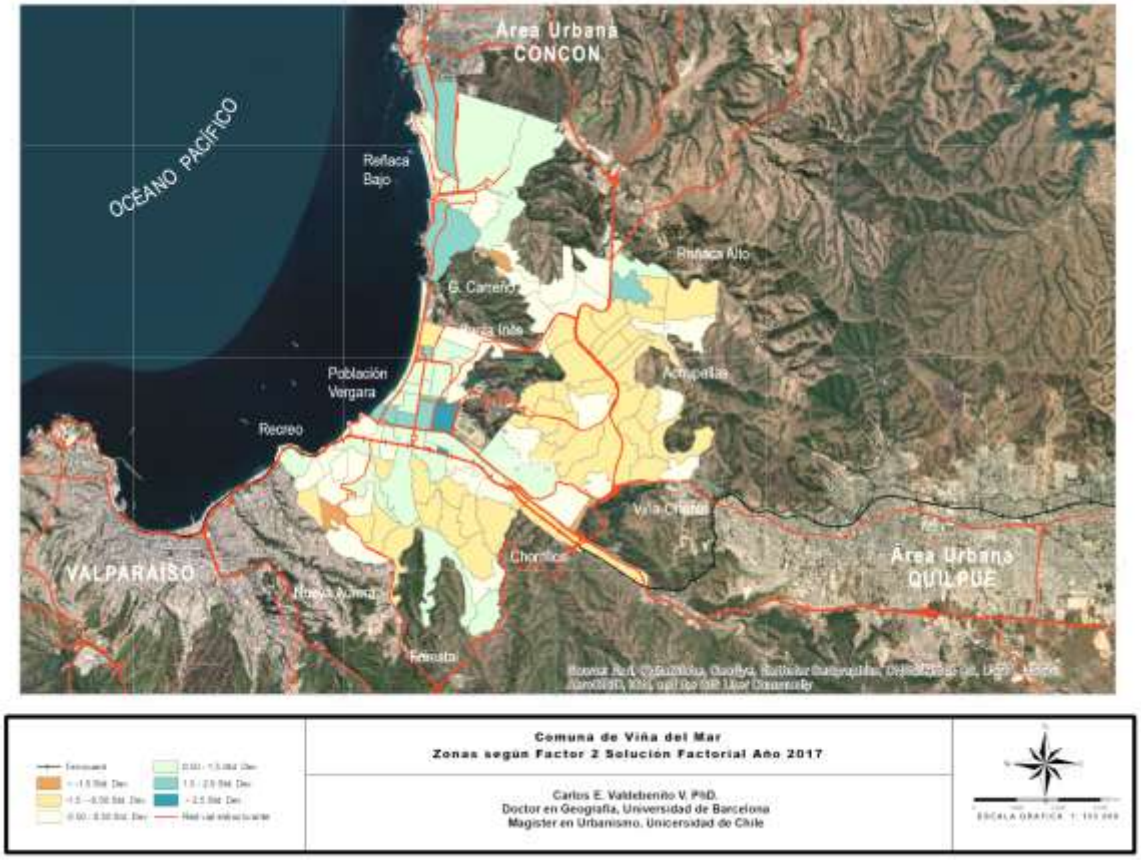


Figura 2.6: Hogares de clase media-alta y alta, tipo no familiar, movilidad residencial reciente, viviendas particulares tipo departamentos y desocupadas (Factor 2).

Fuente: Diferenciación Sociodemográfica del Espacio Residencial de Viña del Mar (1992–2017), C. Valdebenito (SECPLA, 2023).

Figura 2.5: Hogares de clase media-baja y baja y viviendas particulares carenciadas (Factor 3).

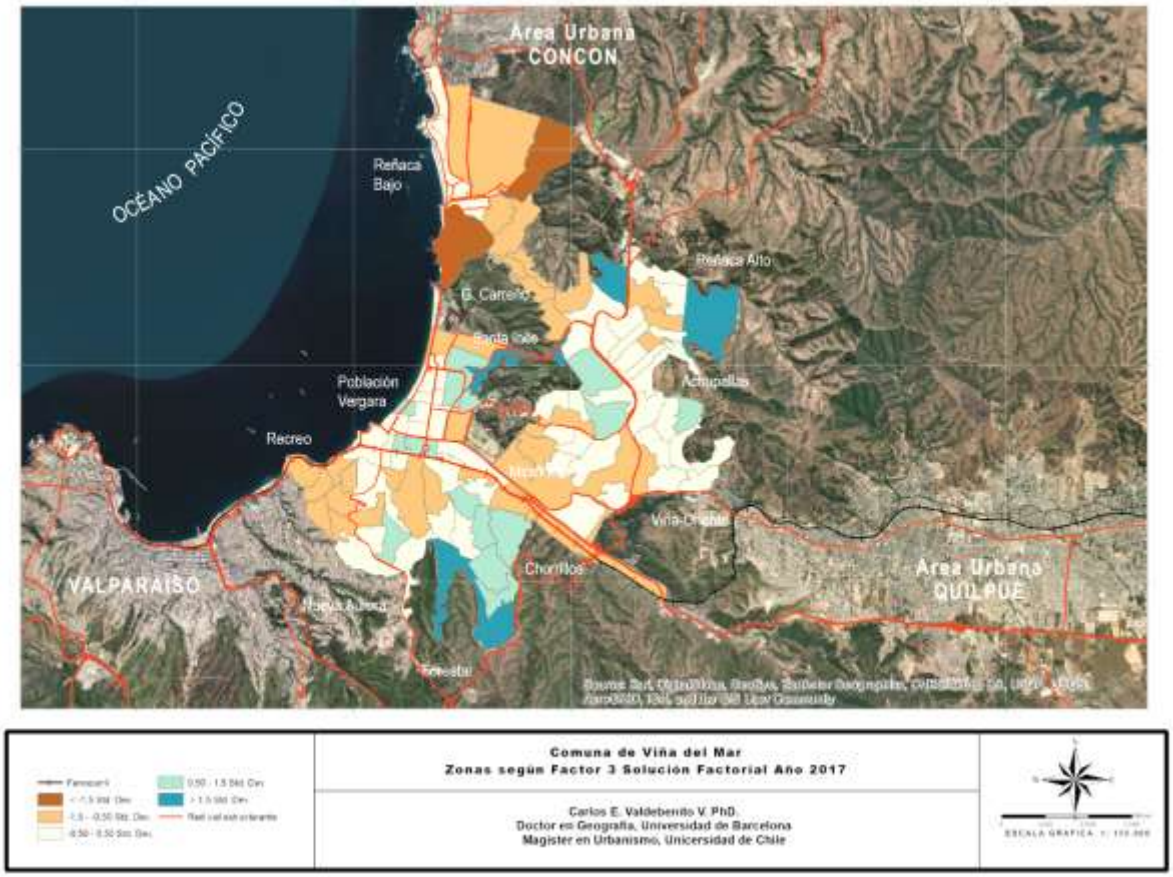


Figura 2.7: Hogares de clase media-baja y baja y viviendas particulares carenciadas (Factor 3).

Fuente: Diferenciación Sociodemográfica del Espacio Residencial de Viña del Mar (1992–2017), C. Valdebenito (SECPLA, 2023).

El presente estudio retoma este enfoque como referencia y antecedente, ampliando la caracterización socioeconómica mediante indicadores más recientes (GSE AIM 2023, a partir de CASEN 2017 y 2022) y el Índice Socio-Material Territorial (ISMT), que integra dimensiones materiales y habitacionales no consideradas en el análisis de 1992–2017.

b) Estratificación socioeconómica a escala metropolitana

La caracterización socioeconómica de los hogares en Viña del Mar se elaboró a partir de la metodología de Grupos Socioeconómicos (GSE) propuesta por la Asociación de Investigadores de Mercado (AIM), vigente en su versión GSE AIM 2023, que segmenta a la población en siete categorías: AB, C1a, C1b, C2, C3, D y E. Este modelo utiliza información proveniente de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN 2017 y 2022) y de las proyecciones poblacionales derivadas del Censo 2017. Esta clasificación, ampliamente utilizada en estudios de mercado y diagnósticos

territoriales, considera variables como ingreso del hogar, educación del jefe de hogar y tenencia de bienes, entre otros, lo que la convierte en una herramienta robusta para el análisis de la estructura social comunal. En la Tabla 2.7 se presenta la distribución porcentual de los hogares por nivel socioeconómico para las comunas que conforman el Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), la Región de Valparaíso y el total país.

Tabla 2.7: Distribución de hogares por nivel socioeconómico, AMGV, Región de Valparaíso y Chile.

Unidad territorial	AB (%)	C1a (%)	C1b (%)	C2 (%)	C3 (%)	D (%)	E (%)
Concón	6,67	17,84	9,19	15,37	23,01	25,90	2,02
Quilpué	1,50	9,27	10,62	18,27	32,06	25,00	2,83
Valparaíso	0,51	8,09	8,71	16,27	30,09	31,11	5,22
Villa Alemana	1,05	5,80	8,44	20,36	36,06	25,74	2,96
Viña del Mar	**2,66**	**13,27**	**11,29**	**16,92**	**26,53**	**25,57**	**3,76**
Región de Valparaíso	1,06	7,17	7,96	15,13	31,30	32,13	5,25
Total país	2,06	9,15	8,41	14,69	29,03	30,54	6,13

Fuente: Elaboración propia a partir de GSE–AIM 2023.

Del análisis comparativo se observa que Viña del Mar presenta una estructura socioeconómica relativamente más equilibrada, con mayor proporción de hogares en los estratos medios-altos y altos (AB + C1a + C1b), que alcanzan 27,2%, superando ampliamente el promedio regional (16,2%) y nacional (19,6%). Asimismo, su proporción de hogares en los estratos vulnerables (D+E) es la más baja del AMGV (29,3%); junto con Concón, y se sitúa varios puntos por debajo de Valparaíso (36,3%).

Sin embargo, es importante matizar esta lectura. Viña del Mar es la comuna con mayor población del AMGV, superando a Quilpué, Villa Alemana y Concón, y Valparaíso. Esto implica que, aun cuando la proporción de hogares de estratos bajos es menor, el número absoluto de hogares D y E es mayor que en otras comunas, generando una demanda social de gran magnitud. Esta situación se refleja en indicadores como la cantidad de campamentos (Viña del Mar es actualmente la comuna con más campamentos del país) presionando el parque habitacional y la infraestructura pública.

La base de estratos medios (C2+C3) representa un 43,4% de los hogares, configurando una clase media amplia y heterogénea, que constituye el núcleo demográfico de la comuna y uno de sus principales motores de consumo y demanda de servicios. En conjunto, estos parámetros confirman el rol de Viña del Mar como centro residencial de sectores medios y medios-altos del AMGV, pero al mismo tiempo subrayan la necesidad de políticas integrales que atiendan la magnitud de la población vulnerable en términos absolutos, evitando que su menor peso porcentual invisibilice la envergadura de los problemas de acceso a vivienda, servicios y oportunidades existentes (véase Gráfico 2.9).

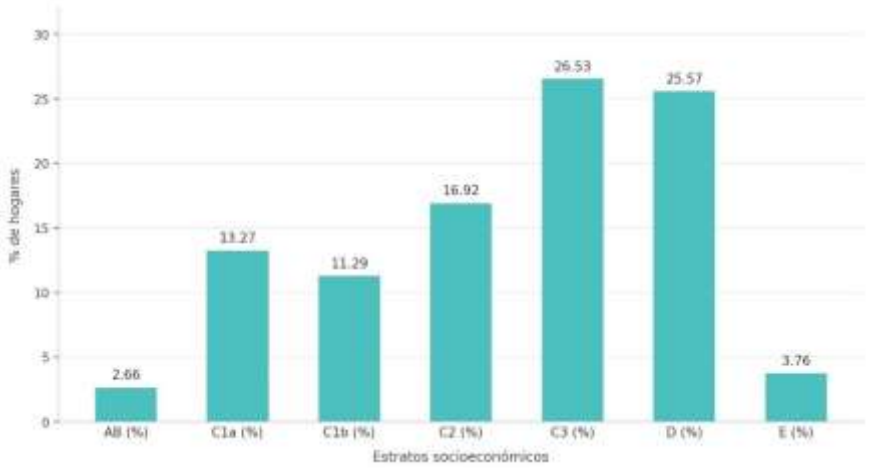


Gráfico 2.9: Distribución de hogares por nivel socioeconómico en Viña del Mar.
Fuente: Elaboración propia a partir de GSE-AIM 2023.

A modo de referencia comparativa, la Tabla 2.8 presenta la distribución socioeconómica de todas las regiones del país, permitiendo situar a la Región de Valparaíso en el contexto nacional. Con un 26,8% de hogares en el estrato C3 y un 37,1% en el estrato D, la región presenta una composición predominantemente media-baja, por debajo de la Región Metropolitana en estratos altos pero con menor presencia de los estratos más vulnerables que las regiones del sur del país.

Tabla 2.8: Distribución de hogares por nivel socioeconómico a escala regional.

Región	AB (%)	C1A (%)	C1B (%)	C2 (%)	C3 (%)	D (%)	E (%)
I. Tarapacá	1,3	6,6	6,9	13,7	30	33,2	8,3
II. Antofagasta	1,7	6,8	7,8	19,5	33,8	25,4	5
III. Atacama	0,9	5,3	5,6	12,7	33,1	34,7	7,6
IV. Coquimbo	0,3	3,2	4,6	9,8	24,9	42,4	14,7
V. Valparaíso	**0,9**	**5,6**	**6,5**	**12,1**	**26,8**	**37,1**	**11,1**
VI. O'Higgins	0,4	3,3	4,5	9,9	23,7	41,7	16,5
VII. Maule	0,4	2,4	3,9	7,4	19,8	44,5	21,5
VIII. Biobío	0,7	3,8	5,3	9,4	21,9	42,2	16,7
IX. La Araucanía	0,5	3,5	4,2	7,8	18,8	42,6	22,5
X. Los Lagos	0,6	4	4,8	8,9	21,5	44,6	15,6
XI. Aysén	1,2	7,6	7,3	12,8	27,8	36	7,1
XII. Magallanes	1,6	7,1	8,4	17,2	34,8	27	3,9

Región	AB (%)	C1A (%)	C1B (%)	C2 (%)	C3 (%)	D (%)	E (%)
XIII. Metropolitana	3,6	9	8,1	13,7	27,2	30,6	7,8
XIV. Los Ríos	0,8	4,5	5	8,6	21,4	41,7	17,9
XV. Arica y Parinacota	0,5	4,6	6	11,7	29,2	38,3	9,7
XVI. Ñuble	0,3	2,9	4,2	7,4	19	42,5	23,7

Fuente: Elaboración propia a partir de GSE-AIM-CRITERIA 2021.

Así, Viña del Mar presenta una estructura social compleja y diversa, con coexistencia de todos los estratos socioeconómicos, predominio de sectores medios y medios-altos y, al mismo tiempo, importantes bolsones de pobreza y exclusión social que demandan atención prioritaria en la planificación urbana y estrategias de integración.

c) Estratificación socioeconómica a escala comunal

Estratos socioeconómicos predominantes por zona

Una vez caracterizada la estructura socioeconómica de la comuna en el contexto regional y metropolitano, resulta necesario explorar su distribución interna, con el fin de identificar patrones de concentración y mixtura que no son visibles en los promedios comunales.

Para este análisis se utilizó el Índice Socio-Material Territorial (ISMT), indicador desarrollado a partir de variables censales (Censo 2017) que incorpora escolaridad del jefe de hogar, calidad de la vivienda, hacinamiento y allegamiento. La metodología emplea un análisis de componentes principales (PCA) para ponderar estas dimensiones y obtener un puntaje continuo normalizado entre 0 y 1 para cada zona censal, que constituye la escala territorial mínima posible para replicar el análisis.

Aunque el ISMT no mide directamente ingreso ni pobreza monetaria, es un indicador robusto de la materialidad y las condiciones de habitabilidad de las viviendas, lo que lo convierte en una aproximación válida para la caracterización socioeconómica a escala espacial desagregada. Al basarse en variables censales completas y no en encuestas muestrales, permite un análisis exhaustivo para todas las zonas censales de la comuna, entregando mayor resolución espacial y evitando sesgos de representatividad.

Para este análisis se optó por agrupar las categorías C1a y C1b en un único estrato C1, siguiendo la recomendación metodológica de estudios de diagnóstico territorial que buscan simplificar la interpretación de resultados a escalas espaciales agregadas. Esta decisión se justifica técnicamente en que la diferenciación entre ambas subcategorías, si bien es relevante para estudios de mercado, no genera quiebres significativos en las variables estructurales del ISMT, dado que ambos grupos corresponden a sectores medios-altos con condiciones de habitabilidad comparables. La agregación

mejora además la robustez estadística de los resultados, al evitar la sobre segmentación de zonas censales con baja frecuencia relativa en cada subcategoría.

La Figura 2.8 muestra la clasificación de cada zona censal según el estrato socioeconómico predominante, siguiendo la categorización AIM-Criteria 2021. Es importante precisar que el color asignado a cada zona corresponde al grupo mayoritario, pero no implica homogeneidad absoluta en su composición socioeconómica.

El resultado evidencia una heterogeneidad espacial importante, los estratos altos (AB y C1) se concentran a lo largo del borde costero, con predominancia en Reñaca norte-costa y el Plan de la comuna, mientras que los estratos medios (C2 y C3) predominan en una franja central que comprende fundamentalmente Gómez Carreño, Santa Inés, Miraflores y Viña Oriente. Los estratos más vulnerables (D y E), en tanto, se concentran en Achupallas, Reñaca Alto, Forestal, Nueva Aurora y Chorrillos, con presencia especialmente marcada del estrato menos favorable en Reñaca Alto y Forestal.

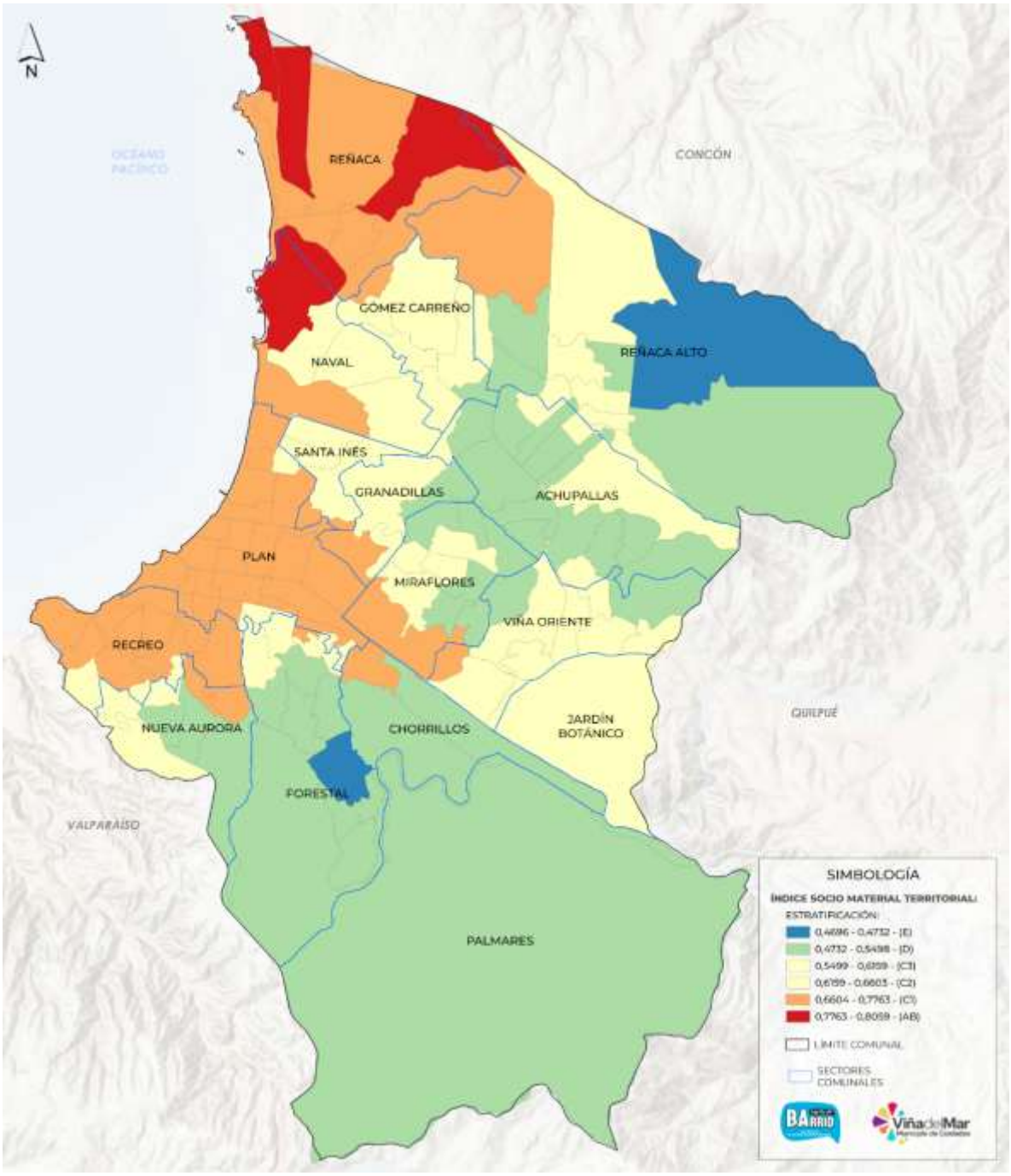


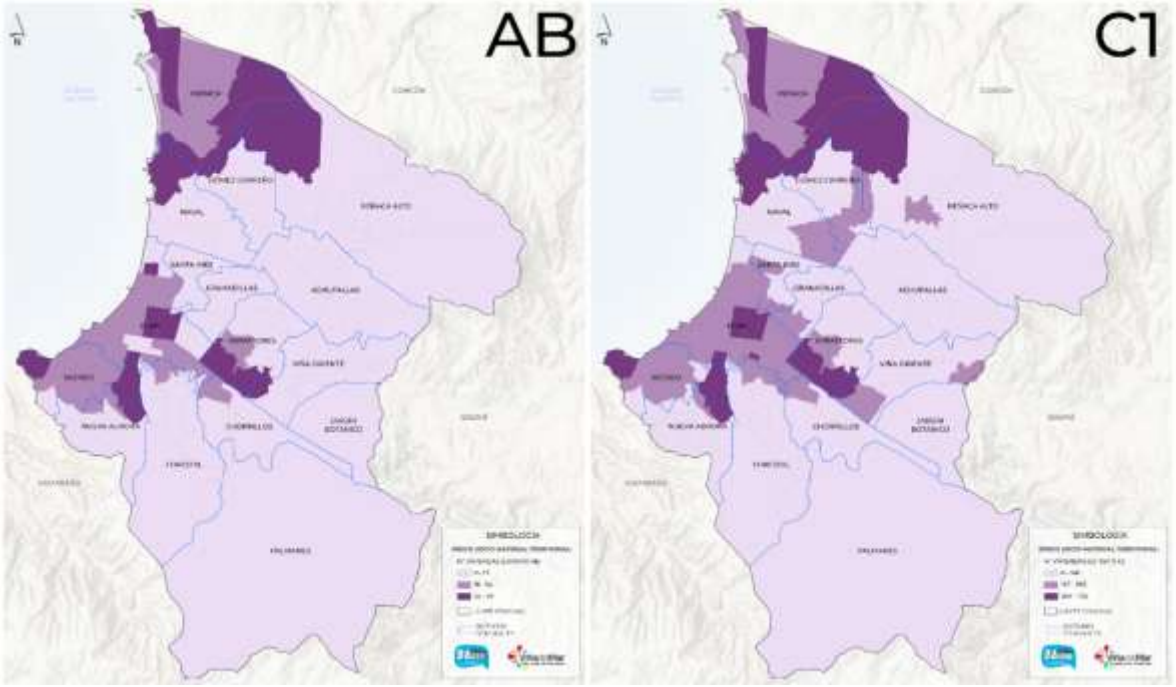
Figura 2.8: Distribución de estratos socioeconómicos predominantes por zona censal.

Fuente: Elaboración propia a partir de ISMT, Censo 2017 (Metodología OCUC 2022)

Distribución de vivienda por estrato socioeconómico

El segundo conjunto de mapas (véase Figura 2.9) desagrega la información mostrando la cantidad de viviendas en cada estrato, clasificadas en tres rangos según el método de rupturas naturales (Jenks). Esta representación es complementaria al mapa anterior, pues permite visualizar la intensidad absoluta de cada grupo socioeconómico dentro de la comuna.

Se observa que la mayor concentración de viviendas AB y C1a se localiza en Reñaca, en los sectores residenciales consolidados de Gómez Carreño y en áreas cercanas al centro de Viña del Mar, mientras que las viviendas C2 y C3 se distribuyen de forma más amplia en el territorio comunal y configuran la base residencial intermedia en casi toda la comuna. Las viviendas D y E, por su parte, alcanzan sus máximos en Forestal, en la parte alta de Nueva Aurora y en algunos sectores periféricos de Achupallas y Chorrillos, lo que coincide con zonas de mayor vulnerabilidad socio-material y presencia histórica de asentamientos informales.



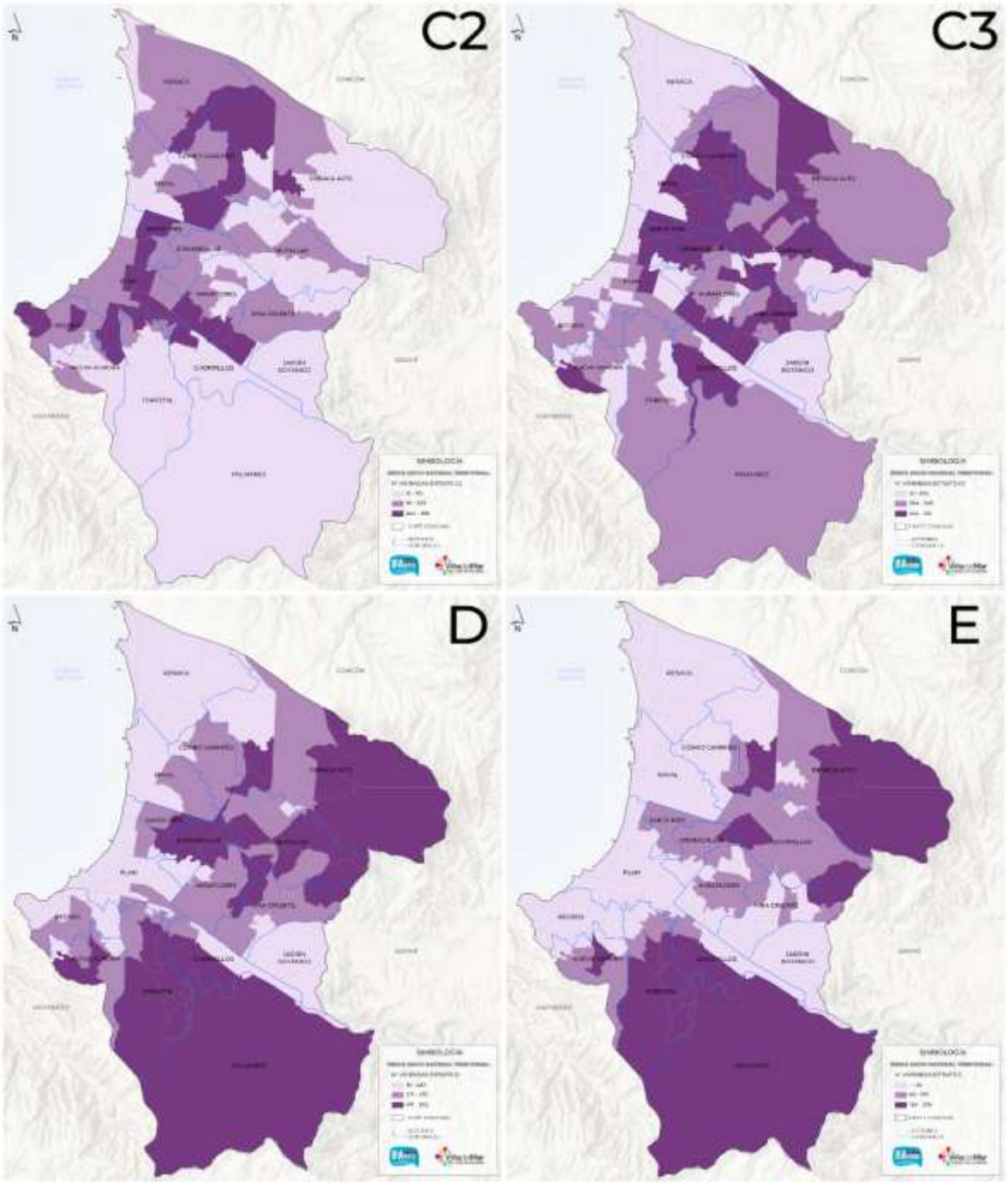


Figura 2.9: Concentración de viviendas por estrato socioeconómico.
Fuente: Elaboración propia a partir de ISMT, Censo 2017 (Metodología OCUC 2022)

Este análisis confirma que la comuna no presenta una segregación absoluta, sino más bien un mosaico socioeconómico con zonas de alta mixtura, pero también con bolsones de concentración de pobreza,

los cuales representan desafíos importantes para la política habitacional, la localización de equipamientos y las estrategias de regeneración urbana.

La presencia de zonas de alta mixtura sugiere que Viña del Mar ofrece oportunidades de integración social, pero la existencia de bolsones de mayor pobreza plantea riesgos de profundización de desigualdades si no se abordan con políticas públicas focalizadas.

2.1.3 Déficit Habitacional

El presente apartado analiza el déficit habitacional en la comuna de Viña del Mar, considerando sus dimensiones cuantitativa y cualitativa a partir de los resultados del Censo de Población y Vivienda 2024. El déficit habitacional cuantitativo permite estimar los requerimientos de nuevas viviendas, mientras que el déficit habitacional cualitativo identifica viviendas existentes que requieren mejoramiento, acceso a servicios básicos o ampliación. El análisis se desarrolla a nivel metropolitano, comunal e intracomunal, con el objetivo de reconocer la magnitud, distribución territorial e intensidad relativa de las necesidades habitacionales.

Dado que este estudio forma parte de un diagnóstico comunal más amplio, se privilegia una lectura sintética y territorial de los resultados, que complementa cifras comunales, tablas por sector, gráficos y cartografía temática. Las estimaciones se basan en los tabulados censales disponibles a nivel de manzana y entidad, a partir de criterios de agregación espacial que permiten identificar patrones territoriales sin perder de vista las restricciones propias del secreto estadístico y la estructura de publicación de los datos censales.

Consideraciones metodológicas

El **déficit habitacional cuantitativo** corresponde a la estimación de requerimientos de nuevas viviendas. Para el Censo 2024, la metodología considera cuatro componentes: viviendas irrecuperables, hogares allegados, núcleos allegados hacinados y viviendas con hacinamiento no ampliable. La suma de estos componentes permite estimar el número total de soluciones habitacionales nuevas requeridas en un territorio determinado.

Para este informe se utilizó la base tabulada descargable del Censo 2024 a nivel de manzana y entidad, que permite analizar la distribución territorial del déficit habitacional al interior de la comuna. Esta información fue vinculada con la cartografía censal oficial, lo que permitió construir resultados por sectores comunales y elaborar mapas de síntesis.

Por resguardo del secreto estadístico, la información censal publicada a escala de manzana y entidad puede incorporar criterios de agrupación o indeterminación geográfica en unidades con bajo número de viviendas. Por ello, las unidades territoriales utilizadas en el análisis deben entenderse como unidades censales de publicación, no necesariamente como manzanas urbanas individuales en todos los casos.

Adicionalmente, se identificó un registro tabular que opera como contenedor comunal. Este corresponde a información censal que forma parte del total comunal, pero que no cuenta con representación cartográfica directa a nivel de manzana o entidad. Por esta razón, dicho registro se considera dentro de los totales comunales, pero no se distribuye automáticamente entre los sectores de la comuna.

El **déficit habitacional cualitativo** identifica viviendas existentes que no requieren necesariamente ser reemplazadas por una nueva vivienda, pero que sí presentan condiciones deficitarias que demandan algún tipo de intervención. A diferencia del déficit cuantitativo, que mide requerimientos de nuevas viviendas, el déficit cualitativo mide necesidades de adecuación de viviendas ya existentes, tales como mejoramiento material, acceso a servicios sanitarios básicos o ampliación.

Para su estimación existen dos aproximaciones metodológicas. La primera utiliza la Encuesta CASEN, que permite una medición más completa del déficit cualitativo, e incorpora requerimientos de mejoramiento y conservación material, acceso a servicios sanitarios básicos y ampliación. Sin embargo, al tratarse de una encuesta por muestreo, sus resultados no alcanzan el nivel de representatividad territorial que ofrece el Censo para análisis comunales o subcomunales. Por ello, si bien es una fuente válida para estimaciones nacionales o regionales, no resulta adecuada para analizar con precisión la distribución interna del déficit cualitativo en Viña del Mar.

La segunda aproximación utiliza exclusivamente información del Censo de Población y Vivienda 2024. Esta metodología es menos completa que la basada en CASEN, ya que el Censo 2024 no incorpora la medición del estado de conservación material de la vivienda. Por esta razón, la estimación censal corresponde a una versión acotada del déficit cualitativo, centrada en aquellos componentes que sí pueden ser observados mediante datos censales: condiciones de materialidad, acceso a servicios sanitarios básicos y requerimientos de ampliación asociados al hacinamiento.

En este apartado se adopta la metodología basada exclusivamente en datos censales, a partir de la capa geográfica del déficit cualitativo elaborada por MINVU. Esto permite estimar el déficit cualitativo a nivel comunal, observar su distribución general a nivel de manzana o entidad y construir una desagregación por sectores comunales, además de situar la magnitud comunal en el contexto del AMGV. En consecuencia, los resultados del déficit habitacional cualitativo presentados en este informe corresponden a una estimación censal acotada, desagregable a nivel de manzana o entidad y por sectores comunales.

a) Déficit habitacional en el AMGV

Déficit cuantitativo

El Área Metropolitana del Gran Valparaíso registra, según los tabulados del Censo 2024, un total de 23.004 requerimientos de nuevas viviendas, asociados al déficit habitacional cuantitativo. Esta cifra representa un 6,2% del total de hogares censados en las cinco comunas que componen el área metropolitana analizada.

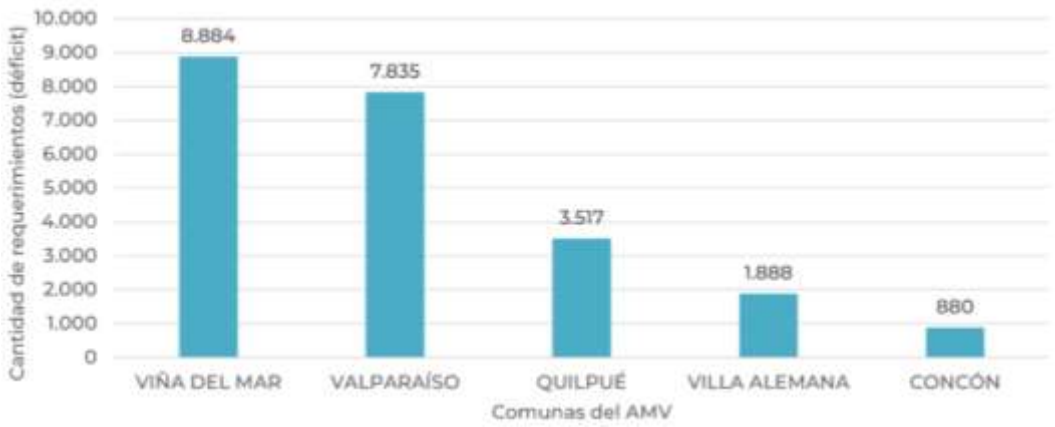


Gráfico 2.10: Déficit habitacional cuantitativo del AMGV.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE, 2024).

La distribución del déficit muestra una clara concentración en las comunas de Viña del Mar y Valparaíso, las que reúnen en conjunto 16.719 requerimientos, equivalentes a aproximadamente el 73% del déficit habitacional cuantitativo del AMGV. Viña del Mar presenta la mayor cantidad absoluta, con 8.8843 unidades de déficit, seguida por Valparaíso, con 7.835 unidades. En un segundo nivel aparece Quilpué, con 3.517 requerimientos, mientras que Villa Alemana y Concón registran magnitudes menores, con 1.888 y 880 requerimientos, respectivamente (véase Tabla 2.9).

Al observar la intensidad del déficit respecto del total de hogares censados en cada comuna, Valparaíso presenta el porcentaje más alto, con 7,2% de sus hogares en déficit, seguida por Viña del Mar, con 6,7%. Ambas comunas se ubican por sobre el promedio metropolitano de 6,2%, lo que indica que no solo concentran el mayor volumen absoluto de requerimientos, sino que además presentan una incidencia relativa superior al conjunto del AMGV. Quilpué se sitúa levemente por debajo del promedio metropolitano, con 5,9%, mientras que Concón y Villa Alemana muestran menores niveles relativos, con 4,8% y 3,8%, respectivamente. (véase Tabla 2.9).

Tabla 2.9: Déficit habitacional cuantitativo del AMGV.

Comunas AMGV	Hogares censados	Déficit hab. cuantitativo	Porc. déficit respecto AMGV	Porc. déficit sobre hogares censados
Viña del Mar	131.821	8.884	39%	6,7%
Valparaíso	108.777	7.835	34%	7,2%
Quilpué	59.451	3.517	15%	5,9%
Villa Alemana	49.954	1.888	8%	3,8%
Concón	18.217	880	4%	4,8%

[3] La cifra corresponde a la suma de la base tabulada utilizada para el procesamiento territorial. Presenta una diferencia marginal de 2 casos respecto del visor MINVU, lo cual no altera la interpretación general de los resultados.

Comunas AMGV	Hogares censados	Déficit hab. cuantitativo	Porc. déficit respecto AMGV	Porc. déficit sobre hogares censados
AMGV	368.220	23.004	100%	6,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE, 2024).

En términos territoriales, estos resultados evidencian que el déficit habitacional cuantitativo del AMGV se concentra principalmente en las comunas centrales y de mayor tamaño poblacional, especialmente Viña del Mar y Valparaíso. Sin embargo, la lectura porcentual permite matizar esta concentración, mostrando que Valparaíso presenta la mayor presión relativa respecto de su base de hogares, mientras que Viña del Mar combina la mayor magnitud absoluta con una incidencia también elevada dentro del contexto metropolitano.

Déficit cualitativo

El Área Metropolitana del Gran Valparaíso registra un total de 46.196 viviendas con al menos un requerimiento cualitativo, considerando los componentes censales de mejoramiento material, ampliación y acceso a servicios sanitarios básicos. Esta cifra representa un 12,8% de las viviendas particulares ocupadas del AMGV, lo que da cuenta de una presencia relevante de necesidades de adecuación habitacional en el conjunto metropolitano.

A diferencia del déficit cuantitativo, donde Viña del Mar presenta la mayor magnitud absoluta, en el déficit habitacional cualitativo destaca principalmente la comuna de Valparaíso, con 20.678 viviendas deficitarias, equivalentes al 45% del total metropolitano. Le sigue Viña del Mar, con 13.147 viviendas, que representan el 28% del déficit cualitativo del AMGV. En conjunto, ambas comunas concentran aproximadamente el 73% de las viviendas con requerimientos cualitativos, confirmando el peso de las comunas centrales en la configuración del problema habitacional metropolitano. (véase Tabla 2.11 y Gráfico 2.11)

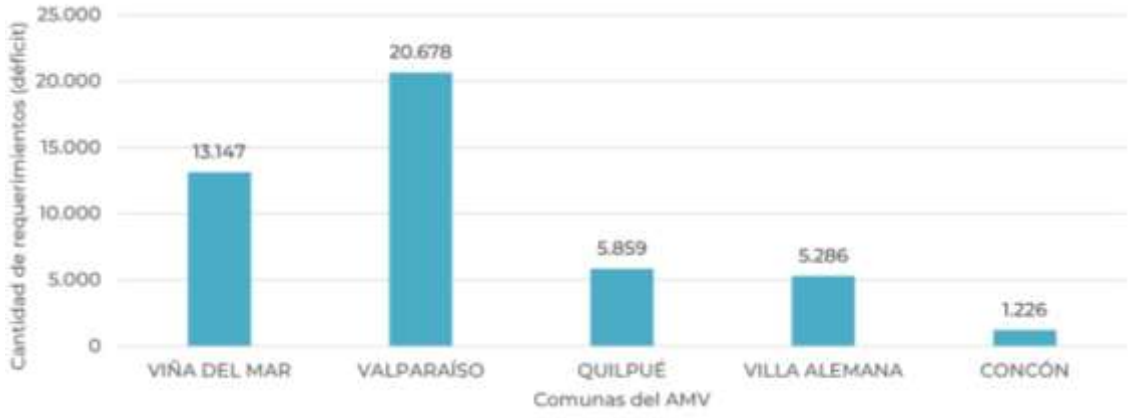


Gráfico 2.11: Déficit habitacional cualitativo del AMGV.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE y MINVU, 2024).

En un segundo nivel aparecen Quilpué y Villa Alemana, con 5.859 y 5.286 viviendas con déficit cualitativo, respectivamente. Aunque sus magnitudes absolutas son menores que las de Valparaíso y Viña del Mar, ambas comunas mantienen una incidencia cercana al promedio metropolitano. Por su parte, Concón registra la menor cantidad absoluta, con 1.226 viviendas, equivalente al 3% del déficit cualitativo del AMGV.

La lectura relativa muestra diferencias importantes entre comunas. Valparaíso presenta la mayor intensidad del déficit cualitativo, con un 19,6% de sus viviendas particulares ocupadas con al menos un requerimiento. Este valor se ubica muy por sobre el promedio metropolitano de 12,8%, evidenciando una condición habitacional comparativamente más crítica. Villa Alemana alcanza un 10,7%, Viña del Mar un 10,2% y Quilpué un 10,0%, mientras que Concón presenta la menor incidencia relativa, con 6,9%.

Tabla 2.10: Déficit habitacional cualitativo del AMGV.

Comunas AMGV	Viviendas particulares ocupadas	Déficit hab. cualitativo	% déficit respecto AMGV	% déficit viviendas particulares ocupadas
Viña del Mar	128.389	13.147	28%	10,2%
Valparaíso	105.699	20.678	45%	19,6%
Quilpué	58.341	5.859	13%	10,0%
Villa Alemana	49.325	5.286	11%	10,7%
Concón	17.886	1.226	3%	6,9%
AMGV	359.640	46.196	100%	12,8%

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE y MINVU, 2024).

A escala metropolitana, estos resultados muestran que el déficit cualitativo del AMGV no solo se concentra en las comunas con mayor volumen de viviendas, sino que expresa con especial fuerza las condiciones de deterioro, carencias de servicios o necesidad de adecuación del parque habitacional existente. La situación de Valparaíso resulta particularmente relevante, ya que combina la mayor cantidad absoluta de viviendas con déficit cualitativo y la mayor proporción relativa respecto de sus viviendas ocupadas.

b) Déficit habitacional en Viña del Mar

Déficit cuantitativo comunal

En la comuna de Viña del Mar, el déficit habitacional cuantitativo se compone principalmente de hogares allegados, los que alcanzan 3.432 requerimientos y constituyen el componente de mayor peso dentro de la demanda por nuevas viviendas. Le siguen las viviendas irrecuperables, con 2.506 casos, asociadas a viviendas que, por sus condiciones materiales o tipológicas, requieren ser reemplazadas. En menor magnitud se registran las viviendas con hacinamiento no ampliable, con 1.531 casos, y los núcleos allegados hacinados, con 1.413 casos. La suma de estos cuatro componentes equivale a 8.882

requerimientos, cifra coincidente con la reportada por el visor MINVU, con una diferencia marginal de 2 casos respecto del total de 8.884 utilizado como cifra de trabajo en este informe (nota 3).

Esta composición muestra que el déficit habitacional cuantitativo comunal no responde únicamente a precariedad física de las viviendas, sino también a formas de convivencia asociadas al allegamiento y al hacinamiento. En particular, el peso de los hogares allegados evidencia una presión habitacional vinculada a la existencia de más de un hogar al interior de una misma vivienda, mientras que las viviendas irrecuperables reflejan situaciones donde la solución requerida corresponde al reemplazo habitacional.

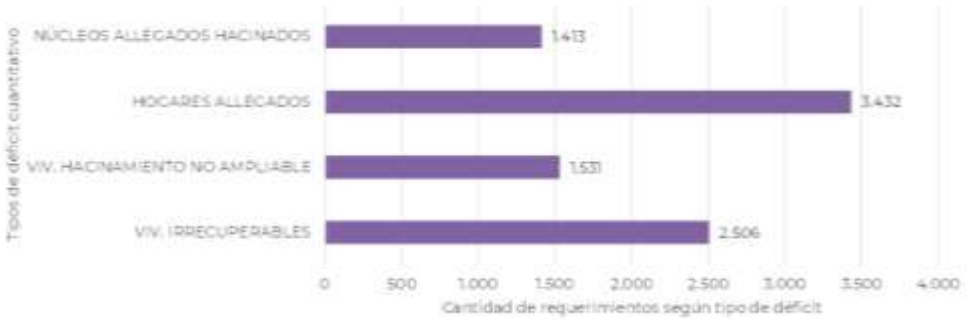


Gráfico 2.12

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE, 2024).

Déficit cuantitativo por sectores

A nivel territorial, el déficit habitacional cuantitativo presenta una distribución desigual entre los sectores de la comuna. El Gráfico 2.13 muestra que Achupallas concentra la mayor cantidad de requerimientos, con 1.748 unidades, seguido por Plan, con 1.189, y Reñaca Alto, con 1.127. Estos tres sectores reúnen una parte importante del déficit comunal asignable territorialmente, configurándose como los principales focos de concentración de requerimientos de nuevas viviendas.

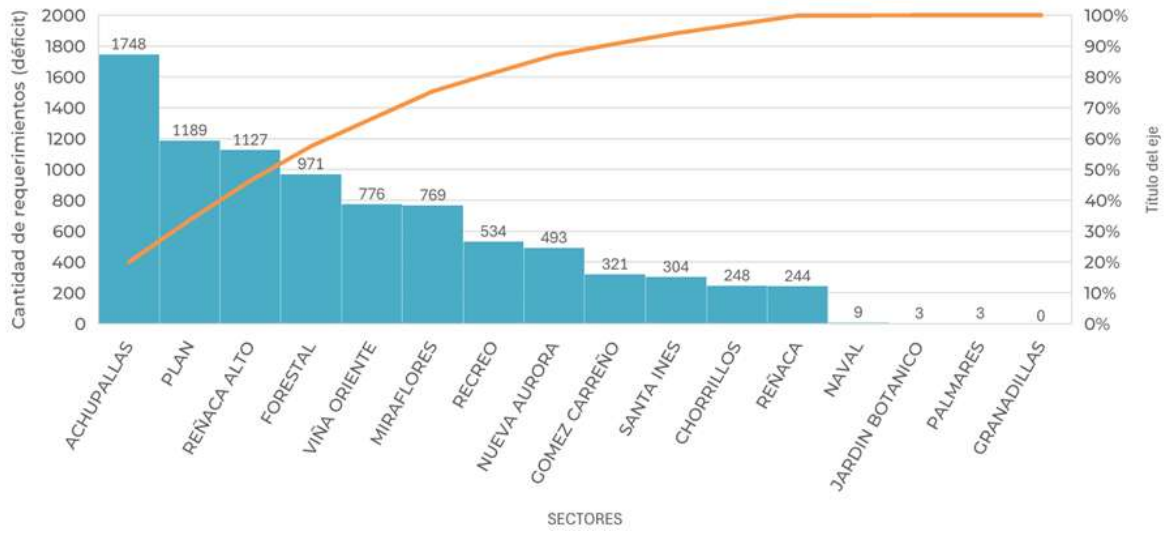


Gráfico 2.13: Déficit Habitacional Cuantitativo por sector.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE, 2024).

En un segundo grupo se encuentran Forestal (971), Viña Oriente (776) y Miraflores (769), sectores que también presentan magnitudes relevantes y que refuerzan la distribución del déficit hacia sectores altos/interiores de la comuna. Luego aparecen Recreo (534) y Nueva Aurora (493), con niveles intermedios de déficit, seguidos por Gómez Carreño, Santa Inés, Chorrillos y Reñaca, todos con cifras inferiores a 350 requerimientos.

El gráfico evidencia además una fuerte concentración territorial: los primeros seis sectores (Achupallas, Plan, Reñaca Alto, Forestal, Viña Oriente y Miraflores) acumulan la mayor parte del déficit cuantitativo de Viña del Mar. En contraste, sectores como Naval, Jardín Botánico, Palmares y Granadillas presentan valores bajos o nulos, debido a su menor presencia de la función residencial dentro de la comuna.

Esta concentración territorial adquiere matices adicionales al observar la composición interna del déficit en cada sector. Los siguientes gráficos desagregan el déficit cuantitativo comunal según sus cuatro componentes (viviendas irrecuperables, hogares allegados, núcleos allegados hacinados y hacinamiento no ampliable) permitiendo identificar si la magnitud de cada sector responde a un tipo de carencia predominante o a una combinación de factores.

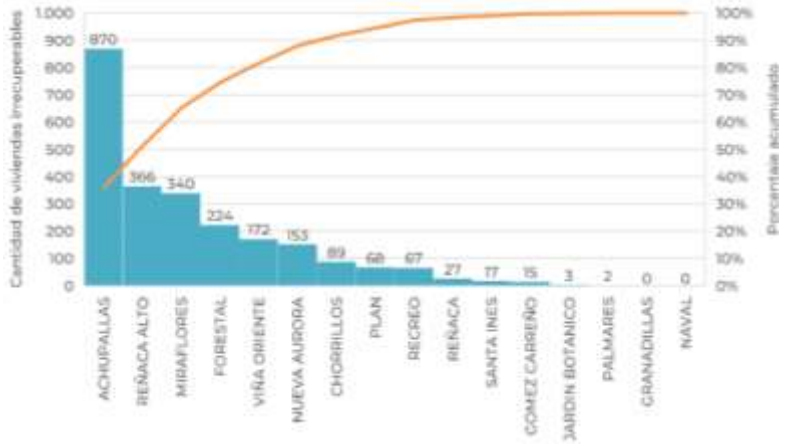


Gráfico 2.14: Déficit habitacional cuantitativo por viviendas irrecuperables por sector comunal.

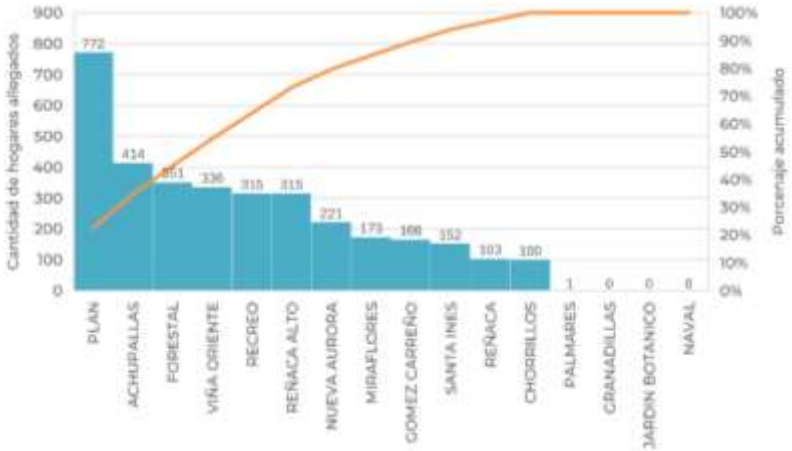


Gráfico 2.15: Déficit habitacional cuantitativo por hogares allegados por sector comunal.

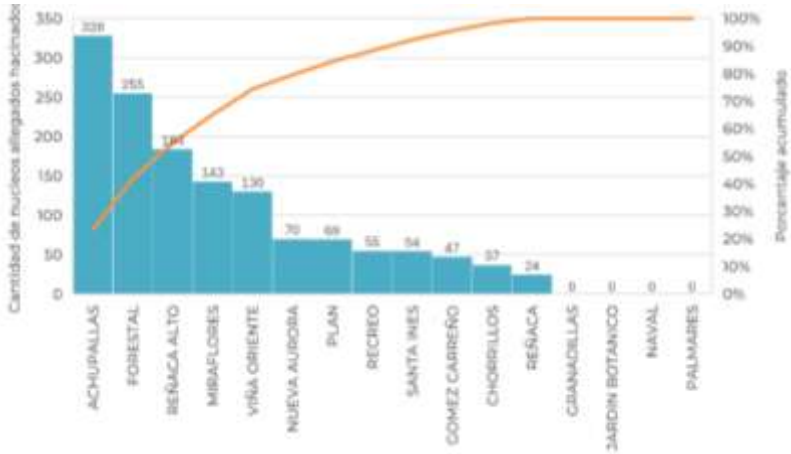


Gráfico 2.16: Déficit habitacional cuantitativo por núcleos hacinados allegados por sector comunal.

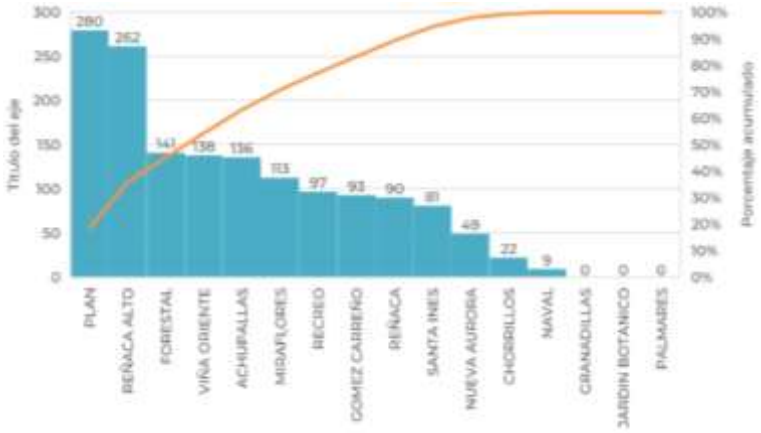


Gráfico 2.17: Déficit habitacional cuantitativo por hogares que residen en viviendas hacinadas no ampliables por sector comunal.
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE, 2024).

El desglose revela perfiles diferenciados entre los sectores de mayor magnitud. Achupallas concentra, por amplio margen, la mayor cantidad de viviendas irrecuperables de la comuna (870, un 36% del total comunal de este componente) y también lidera en núcleos allegados hacinados (328), lo que sugiere que su déficit está asociado principalmente a la precariedad material del parque habitacional existente. Plan, en cambio, presenta un perfil distinto: concentra la mayor cantidad de hogares allegados (772, el valor más alto de la comuna) y de hacinamiento no ampliable (280), mientras que sus viviendas irrecuperables y núcleos hacinados tienen un peso menor (un patrón coherente con su carácter de sector central y consolidado, donde el problema no es tanto la calidad de la vivienda sino la convivencia de más de un hogar en unidades ya existentes). Reñaca Alto muestra una distribución más equilibrada entre los cuatro componentes, sin un factor dominante único, lo que indica una concentración simultánea de distintos tipos de carencia habitacional. Cabe destacar también el caso de Miraflores, que sin figurar entre los tres sectores de mayor magnitud total, ocupa el tercer lugar comunal en viviendas irrecuperables (340), un matiz que sólo se aprecia al observar los componentes por separado.

La Figura 2.10 de síntesis permite complementar esta lectura, mostrando que los requerimientos no se distribuyen homogéneamente en el territorio comunal, sino que tienden a concentrarse en sectores específicos. Esta lectura territorial es relevante, ya que permite distinguir entre el déficit total comunal y las áreas donde la demanda habitacional adquiere mayor expresión espacial a nivel intracomunal.

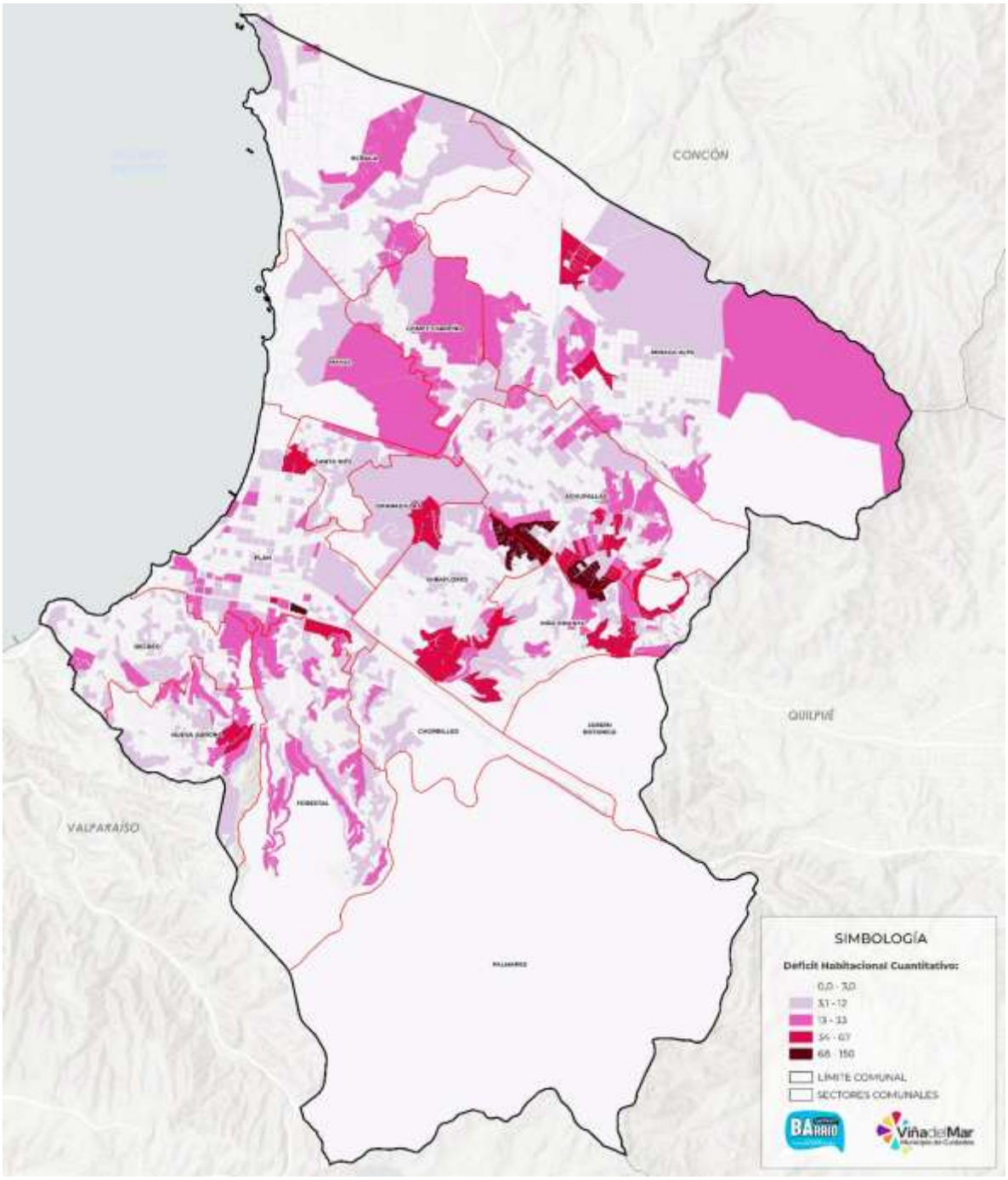


Figura 2.10: Distribución del total de requerimientos de déficit habitacional cuantitativo por manzana/entidad.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE y MINVU, 2024).

Déficit cualitativo comunal

En la comuna de Viña del Mar, el déficit habitacional cualitativo censal alcanza 13.147 viviendas con al menos un requerimiento, considerando necesidades de mejoramiento material, ampliación y acceso a servicios sanitarios básicos. A diferencia del déficit cuantitativo, este indicador no expresa requerimientos de nuevas viviendas, sino condiciones deficitarias del parque habitacional existente que pueden ser abordadas mediante intervenciones de adecuación, mejoramiento o ampliación.

El Gráfico 2.18 de tipos de requerimientos muestra que el componente de mayor magnitud corresponde al mejoramiento material, con 8.398 viviendas, asociado a condiciones de materialidad recuperable en la vivienda. Le siguen los requerimientos de acceso a servicios sanitarios básicos, con 5.043 viviendas, y los requerimientos de ampliación, con 1.906 viviendas. Estos resultados indican que las principales necesidades cualitativas de la comuna se vinculan, en primer lugar, con el mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas y, en segundo término, con brechas de acceso a condiciones sanitarias adecuadas.

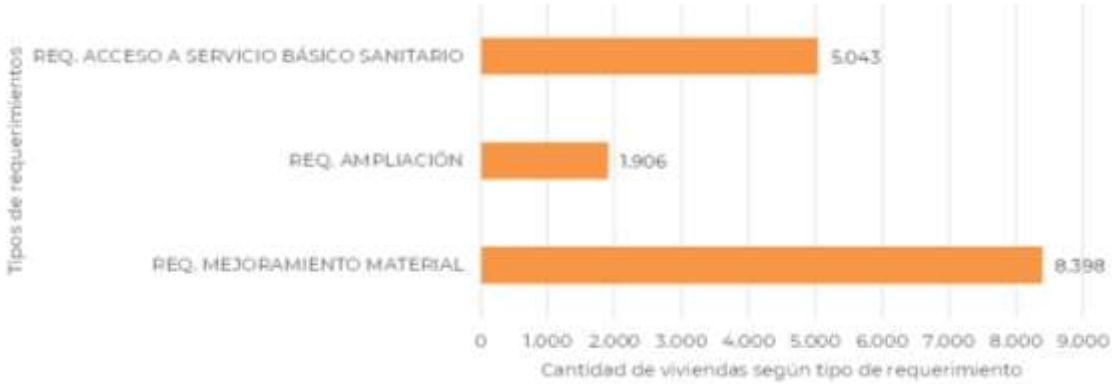


Gráfico 2.18: Tipos de requerimientos en Déficit Habitacional Cualitativo.
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE y MINVU, 2024).

Es importante señalar que estos componentes no deben sumarse directamente para obtener el total comunal, ya que una misma vivienda puede presentar más de un requerimiento cualitativo. Por ello, el total comunal de déficit cualitativo corresponde a las viviendas que presentan al menos un requerimiento, y no a la suma simple de mejoramiento, ampliación y servicios básicos.

Déficit cualitativo por sectores

El desglose por sector confirma, en gran medida, el mismo patrón de concentración observado en el déficit cuantitativo. Forestal (2.637), Reñaca Alto (2.471) y Achupallas (2.227) encabezan el déficit cualitativo comunal, reuniendo en conjunto cerca del 57% del total. Recreo (1.001) y Viña Oriente (853) se ubican en un segundo nivel, mientras que el resto de los sectores presenta magnitudes inferiores a 820 viviendas. Sectores con escasa función residencial dentro de la comuna (Naval, Jardín Botánico y Palmares) registran valores marginales (Gráfico 2.19).

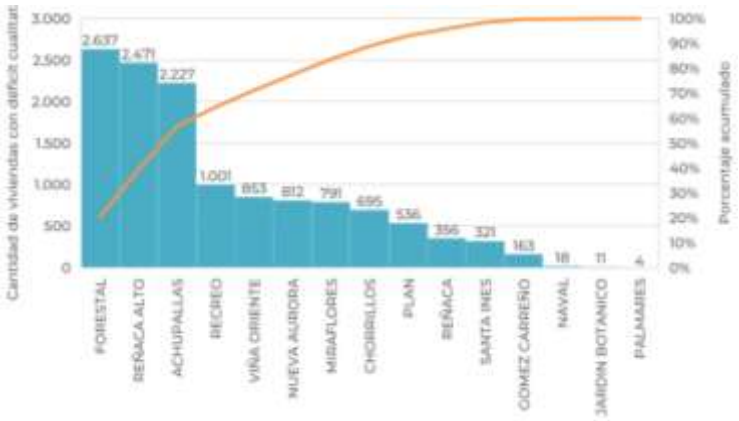


Gráfico 2.19: Déficit habitacional cualitativo por viviendas con al menos 1 requerimiento.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE, 2024).

Además de la magnitud, es posible examinar la complejidad del déficit cualitativo, es decir, cuántos requerimientos simultáneos (mejoramiento material, acceso a servicios sanitarios básicos y/o ampliación) presenta cada vivienda.

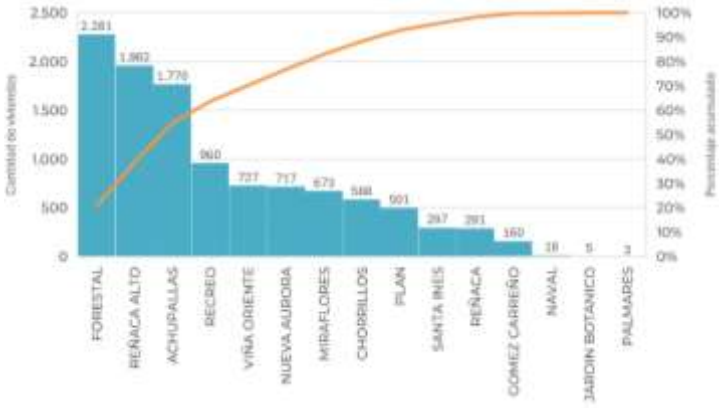


Gráfico 2.20: Déficit habitacional cualitativo por 1 de requerimiento.

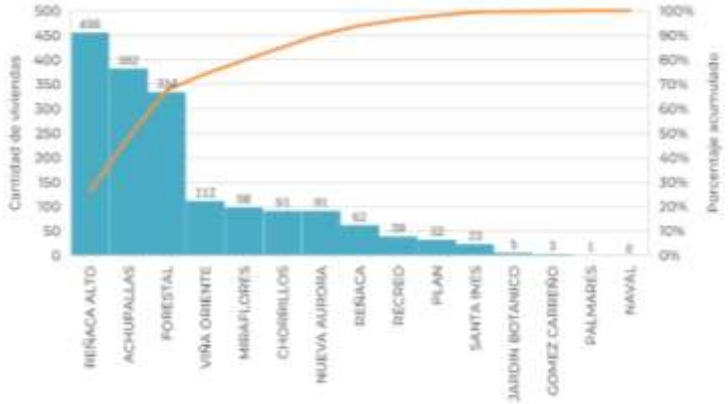


Gráfico 2.21: Déficit habitacional cualitativo por 2 requerimientos.

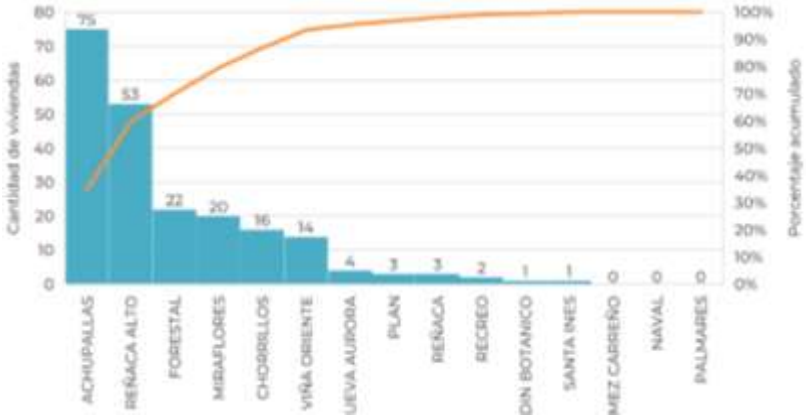


Gráfico 2.22: Déficit habitacional cualitativo por 3 requerimientos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE, 2024).

El gráfico de viviendas con 1 requerimiento reproduce casi exactamente el orden del déficit total, ya que este grupo concentra el 85% de los casos comunales. Sin embargo, al observar las viviendas con 2 y 3 requerimientos simultáneos (los casos más severos) el orden cambia: Reñaca Alto supera a Achupallas en viviendas con 2 requerimientos (456 frente a 382), y Achupallas vuelve a liderar con claridad en viviendas con 3 requerimientos (75 casos, equivalentes a más de un tercio del total comunal de este nivel de complejidad). Esto indica que, si bien Forestal concentra la mayor cantidad de viviendas con déficit cualitativo, es en Achupallas donde el problema tiende a manifestarse con mayor severidad por vivienda.

La Figura 2.11 de distribución por manzana/entidad permite observar que el déficit cualitativo no se distribuye de manera homogénea en el territorio comunal. Se aprecia una mayor presencia de unidades con déficit en distintos sectores residenciales de la comuna, particularmente en áreas interiores y de ladera, donde aparecen manzanas con mayores cantidades de viviendas con al menos un requerimiento. En contraste, existen áreas con menor presencia o ausencia de déficit cualitativo, asociadas tanto a zonas con menor intensidad residencial como a sectores con mejores condiciones habitacionales relativas.

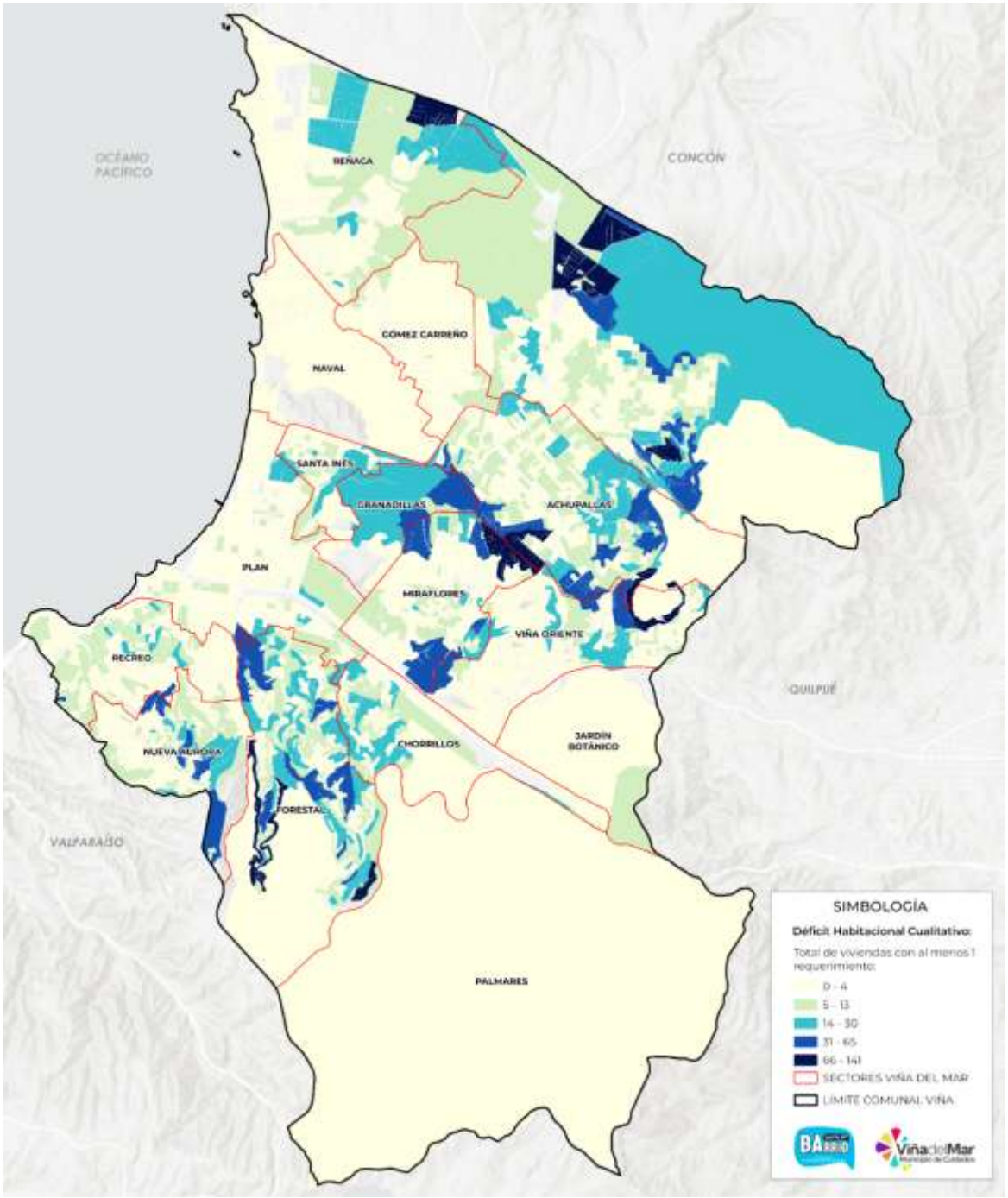


Figura 2.11: Distribución del total de viviendas con déficit habitacional cualitativo (presentan al menos 1 requerimiento) por manzana/entidad.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024 (INE y MINVU, 2024).

En términos diagnósticos, los resultados muestran que el déficit cualitativo constituye una dimensión relevante de la problemática habitacional comunal, distinta pero complementaria al déficit cuantitativo. Mientras este último expresa la necesidad de nuevas viviendas, el déficit cualitativo evidencia requerimientos de intervención sobre viviendas existentes, principalmente asociados al mejoramiento material y al acceso a servicios básicos.

De esta forma, el análisis evidencia que el déficit habitacional de Viña del Mar presenta una doble dimensión. Por una parte, el déficit cuantitativo alcanza 8.884 requerimientos de nuevas viviendas, ubicando a la comuna como la de mayor magnitud absoluta dentro del Área Metropolitana del Gran Valparaíso. Por otra parte, el déficit cualitativo registra 13.147 viviendas con al menos un requerimiento de mejoramiento, ampliación o acceso a servicios sanitarios básicos. Esta diferencia permite distinguir dos problemáticas complementarias: la necesidad de nuevas soluciones habitacionales y la necesidad de intervenir el parque habitacional existente.

A escala interna, el déficit cuantitativo muestra una distribución territorial desigual, con mayor concentración en Achupallas, Plan, Reñaca Alto, Forestal, Viña Oriente y Miraflores. El déficit cualitativo reproduce en gran medida este mismo patrón: Forestal, Reñaca Alto y Achupallas concentran cerca del 57% de las viviendas con requerimientos cualitativos de la comuna. Sin embargo, el desglose por complejidad introduce un matiz relevante para la focalización de políticas: si bien Forestal presenta la mayor cantidad de viviendas con déficit cualitativo, es en Achupallas donde el problema se manifiesta con mayor severidad, al concentrar más de un tercio de las viviendas comunales con los tres requerimientos simultáneos (mejoramiento material, acceso a servicios sanitarios básicos y ampliación). Este mismo sector lidera, además, dentro del déficit cuantitativo, el componente de viviendas irrecuperables, lo que refuerza la lectura de Achupallas como el sector donde confluyen con mayor intensidad las distintas dimensiones de la precariedad habitacional.

En conjunto, ambos indicadores permiten reconocer una situación heterogénea, donde confluyen presión por nuevas viviendas, deterioro material, carencias de servicios y desigualdades territoriales en las condiciones de habitabilidad. La disponibilidad de la desagregación cualitativa por sector y por complejidad permite avanzar hacia una focalización territorial más precisa de las intervenciones, distinguiendo entre sectores donde el déficit es principalmente extenso (mayor número de viviendas afectadas, como Forestal) y sectores donde es principalmente intenso (mayor severidad por vivienda, como Achupallas), una distinción relevante para priorizar elementos en el marco de la actualización del Plan Regulador Comunal.

c) Informalidad urbana

La informalidad urbana constituye una de las expresiones territoriales más críticas del déficit habitacional y de la segregación socioespacial en Viña del Mar. Para efectos de este diagnóstico, se analiza a partir de tres manifestaciones principales: asentamientos informales, campamentos y loteos irregulares, entendidos como formas de ocupación residencial que se desarrollan al margen, parcial o

totalmente, de los estándares formales de urbanización, acceso a servicios, regularidad predial e integración urbana.

En el caso de los loteos irregulares, los 72 casos catastrados en la comuna cubren una superficie total de 1.080,4 hectáreas y albergan aproximadamente 119.165 personas, equivalentes al 30% de la población comunal. Las mayores concentraciones se localizan en Achupallas (378,4 ha), Reñaca Alto (236,4 ha) y Forestal (125,4 ha), sectores que acumulan más de dos tercios de la superficie total en esta condición.

En materia de campamentos, el Catastro MINVU 2024 confirma que Viña del Mar lidera a nivel nacional, con 114 asentamientos y 8.550 hogares. La mayor concentración de hogares en campamentos se registra nuevamente en Achupallas (2.929 hogares), Forestal (2.139 hogares) y Reñaca Alto (1.707 hogares), lo que evidencia una demanda habitacional no satisfecha por el mercado formal ni por la oferta pública disponible.

La coincidencia territorial entre asentamientos informales, campamentos y loteos irregulares en estos tres sectores no constituye un fenómeno aislado. Expresa una segregación socioespacial acumulada, en la cual la expansión urbana no planificada se ha superpuesto con déficits de urbanización, baja dotación de bienes públicos urbanos, dificultades de integración vial y una regulación territorial insuficiente para anticipar o contener la presión habitacional informal.

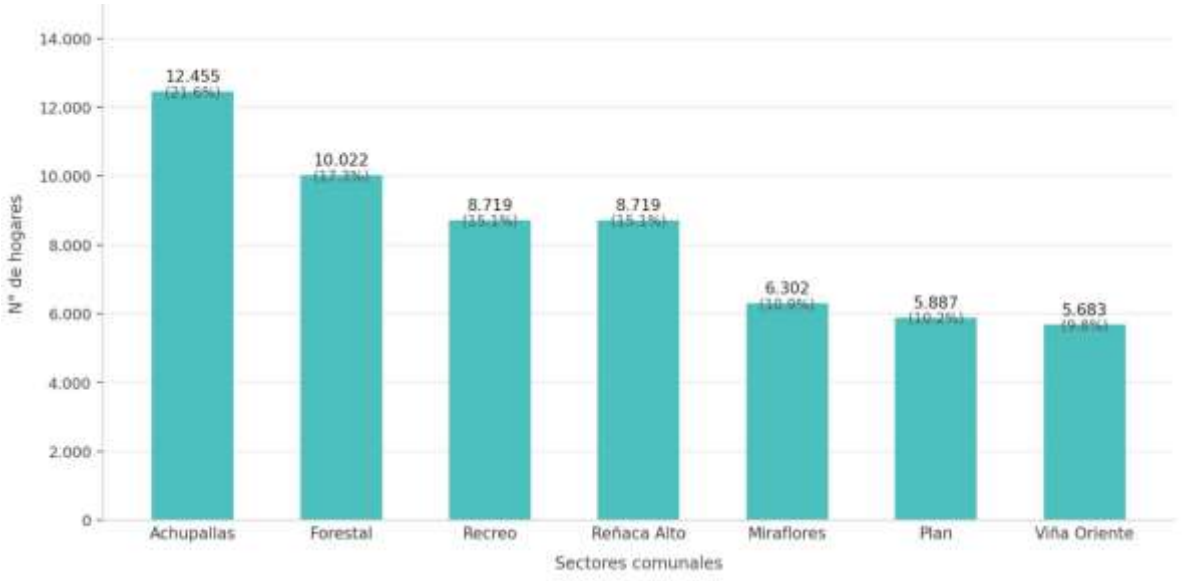


Gráfico 2.23: Sectores con mayor número de hogares en el 40% más vulnerable.

Fuente: Elaboración propia a partir de RSH 2024.

Los cuatro componentes analizados en el Sistema Humano (dinámica demográfica, estructura socioeconómica, condiciones habitacionales y diagnóstico territorial por sector/subsector) permiten indicar que Viña del Mar presenta una transición demográfica avanzada, caracterizada por el descenso sostenido de la fecundidad, el envejecimiento progresivo y la reducción del índice de reemplazo de la población en edad activa. Esta tendencia anticipa una reconfiguración de la demanda urbana, con menor presión relativa sobre infraestructura educacional básica y mayores requerimientos de salud primaria, equipamientos de cuidado, accesibilidad universal y espacios públicos adaptados a una población adulta mayor en expansión.

Esta transformación demográfica no se distribuye homogéneamente en el territorio. Sectores consolidados como Recreo, Chorrillos y el Plan evidencian mayor envejecimiento relativo y menor dinamismo poblacional, mientras que Achupallas, Reñaca Alto y Forestal concentran crecimiento poblacional, presión habitacional y mayores carencias urbanas. Esta divergencia confirma que la planificación comunal deberá distinguir entre barrios consolidados con procesos de envejecimiento y territorios periféricos con expansión residencial, déficit de equipamientos y mayor vulnerabilidad socioespacial.

Desde el punto de vista socioeconómico, Viña del Mar presenta una estructura más diversificada que el promedio regional, con presencia significativa de hogares medios-altos y altos. Sin embargo, por tratarse de la comuna más poblada del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, el volumen absoluto de hogares vulnerables sigue siendo elevado. El patrón territorial evidencia una concentración de estratos altos en el borde costero y el Plan, mientras que los estratos más vulnerables se localizan preferentemente en Achupallas, Forestal, Reñaca Alto, Nueva Aurora y Chorrillos.

La expresión más crítica de esta desigualdad territorial se observa en el déficit habitacional y la informalidad urbana. El déficit cuantitativo supera los 8.800 requerimientos de nuevas viviendas, mientras el déficit cualitativo se mantiene sobre las 13.000 unidades. A ello se suma la presencia de 114 campamentos y 72 loteos irregulares, con fuerte concentración en Achupallas, Forestal y Reñaca Alto. En conjunto, estos antecedentes configuran una presión habitacional estructural que el nuevo PRC deberá abordar, dentro de su ámbito de competencia, mediante normas urbanísticas orientadas a la integración social, la densificación pertinente, la habilitación de condiciones para vivienda de interés público y la regulación de territorios con mayor presión de ocupación informal.

A escala territorial, la concentración de hogares vulnerables, déficit habitacional e informalidad urbana permite identificar un patrón de priorización comunal. Achupallas, Forestal y Reñaca Alto concentran simultáneamente crecimiento demográfico, mayor presencia de campamentos y loteos irregulares, mientras que sectores como Recreo, Plan, Miraflores y Viña Oriente presentan vulnerabilidades relevantes asociadas a envejecimiento, allegamiento, obsolescencia habitacional o concentración absoluta de hogares en tramos vulnerables. Esta lectura confirma que las brechas del Sistema Humano no responden a una única periferia homogénea, sino a una combinación de sectores de expansión y consolidación periférica con informalidad urbana, barrios consolidados con envejecimiento relativo y áreas centrales con presión por allegamiento.

En síntesis, el Sistema Humano evidencia que las brechas demográficas, socioeconómicas, habitacionales y territoriales no operan como fenómenos aislados, sino como expresiones territoriales de un modelo urbano desigual. La concentración de población vulnerable, el envejecimiento de barrios consolidados, la informalidad en sectores periféricos y la presión por acceso a suelo bien localizado constituyen insumos directos para la definición de objetivos de planificación, criterios de densificación, normas de integración social y priorización de áreas con déficit de bienes públicos urbanos. Estas dinámicas se relacionan, a su vez, con la estructura económica comunal, la distribución del empleo, la concentración de actividades y los patrones de valorización del suelo, aspectos que se abordan en el Sistema Económico Productivo siguiente.

2.2 Sistema Económico Productivo

El análisis del sistema económico-productivo de Viña del Mar tiene por finalidad comprender la estructura, dinámica y funcionalidad de las actividades económicas que sustentan el desarrollo urbano de la comuna. En el marco de la actualización del Plan Regulador Comunal (PRC), este componente permite identificar los principales sectores que generan empleo, ventas y valor agregado, así como las relaciones territoriales que vinculan a Viña del Mar con su entorno metropolitano y regional.

Desde una perspectiva territorial, el sistema económico se manifiesta en la localización y especialización de actividades, el grado de concentración empresarial, la distribución del empleo y los flujos que configuran la centralidad funcional de la comuna. Su análisis resulta clave para proyectar escenarios de crecimiento, definir criterios de uso de suelo y orientar políticas de desarrollo económico local con enfoque sostenible.

Además de ofrecer una caracterización interna de la economía comunal, este apartado incorpora una lectura comparada a escala metropolitana y regional, con el propósito de situar a Viña del Mar en el sistema urbano mayor y evaluar su rol funcional en el Área Metropolitana del Gran Valparaíso y la Región. También se aborda el vínculo entre la base económica local y los ingresos municipales, como elemento central para la sustentabilidad fiscal y la capacidad de inversión del municipio.

Consideraciones metodológicas

Para el análisis de este sistema se utilizaron como insumos las estadísticas del Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondientes a los contribuyentes de primera categoría, desagregadas en diversas escalas y complementadas con el diagnóstico elaborado para el Plan de Desarrollo Turístico Sustentable comunal (PLADETUR, 2024-2033). Estas cifras tienen carácter tributario y son autodeclaradas por los propios contribuyentes, lo que implica que no constituyen una medición económica estricta, pero sí una aproximación válida y consistente para analizar el comportamiento económico en cada comuna. La base del SII entrega información estructurada en distintos niveles de detalle, de los cuales se utilizan en el presente análisis los siguientes:

- **Datos agregados por comuna:** resumen total de cada territorio en cuanto a número de empresas, cantidad de trabajadores dependientes y ventas anuales estimadas en UF. Este nivel incluye una estimación completa, sin restricciones por confidencialidad.
- **Datos desagregados por rubro económico:** clasifica las empresas según grandes sectores productivos (comercio, servicios, industria, transporte, entre otros), utilizando las categorías del Clasificador Internacional Industrial Uniforme (CIIU).
- **Datos desagregados por subrubro económico:** subdivisión dentro de cada rubro que permite identificar actividades más específicas (por ejemplo, dentro de servicios: salud, educación, alojamiento).

- **Datos desagregados por actividad económica específica:** nivel más detallado, donde se individualiza la denominación tributaria de la actividad (por ejemplo, "consultorías de ingeniería", "panaderías", "centros médicos privados").

Estos niveles no son equivalentes entre sí. Los más desagregados (subrubro y actividad económica) están afectados por la reserva tributaria, que impide publicar cifras cuando hay 10 o menos contribuyentes por categoría en una comuna. En esos casos el dato aparece censurado, lo que impide conocer el volumen real de ventas o empleo asociado a esa actividad. En consecuencia, los datos agregados por comuna representan la estimación más completa y pueden utilizarse para comparaciones intercomunales o análisis de magnitudes absolutas, mientras que los datos desagregados, valiosos para caracterizar perfiles productivos o especializaciones, pueden subestimar el volumen real, especialmente en comunas con empresas de gran escala y baja diversidad de actividades, como ocurre con Concón.

Esta situación no constituye una distorsión, sino una expresión válida de la estructura económica y del diseño metodológico del SII, siempre que se interprete con los resguardos apropiados. En función de ello, el diagnóstico adopta una estrategia metodológica dual: se utilizan datos agregados por comuna para los análisis estructurales y comparativos entre territorios, y datos desagregados por rubro, subrubro y actividad económica para la caracterización sectorial interna de la comuna, reconociendo su valor analítico y cualitativo, aunque no sean representativos en términos absolutos del volumen total. Estas limitaciones y criterios se aplican de forma sistemática en los apartados siguientes y se explicitan en cada caso cuando corresponda.

2.2.1 Contexto Nacional y Regional

Este apartado tiene por objetivo contextualizar la economía comunal de Viña del Mar en relación con las principales tendencias del desarrollo económico nacional y regional. A través de una mirada agregada, se busca comprender el posicionamiento productivo de la Región de Valparaíso dentro del sistema económico nacional, así como el rol que cumple Viña del Mar como parte de esa estructura.

El análisis incorpora indicadores generales como número de empresas, ventas anuales en Unidades de Fomento (UF) y cantidad de trabajadores dependientes, desagregados por región. Estas estadísticas permiten observar diferencias estructurales y dinámicas de concentración económica, estableciendo una base comparativa para los análisis posteriores a escala metropolitana y comunal.

De acuerdo con las estadísticas del Servicio de Impuestos Internos (SII) correspondientes al año comercial 2023 (última actualización al momento de cierre de este análisis de diagnóstico), la estructura económica nacional presenta una marcada concentración en la Región Metropolitana de Santiago, que concentra el 43,2% de las empresas del país, el 60,3% de los trabajadores dependientes y el 79,3% del total de ventas anuales declaradas en UF (véase Tabla 2.11). Esta centralidad refuerza el carácter hegemónico del Gran Santiago como núcleo económico nacional.

En este contexto, la Región de Valparaíso destaca como el principal polo económico fuera del eje metropolitano, posicionándose como la segunda región con mayor número de empresas a nivel nacional, con un 9,7% del total de contribuyentes de primera categoría. Esta proporción supera ampliamente a regiones tradicionalmente relevantes como Biobío (7,4%) y Los Lagos (5,3%).

En términos de empleo, la Región de Valparaíso alberga el 7,0% del total de trabajadores dependientes del país, lo que la ubica en una posición destacada dentro del sistema nacional. Sin embargo, su participación en las ventas anuales alcanza solo el 4,7% del total nacional, reflejando un perfil regional donde predomina una estructura económica diversificada, pero de menor escala empresarial promedio respecto a la capital (véase Gráfico 2.24).

Este posicionamiento intermedio (alto en número de empresas y empleo, moderado en ventas) caracteriza a la Región de Valparaíso como un territorio relevante dentro del sistema económico chileno, con fuerte base empresarial y articulado funcionalmente con otras regiones, en especial con la Metropolitana. Estas condiciones configuran el entorno estructural en el que se inserta Viña del Mar, cuya dinámica económica se aborda en los apartados siguientes a escala metropolitana y comunal.

Tabla 2.11: Estadísticas de empresas, comparativa regional.

REGIONES	N° Empresas	% Empresas	Ventas Anuales (UF)	% Ventas Anuales	N° Trabajadores	% Trabajadores
Arica y Parinacota	17.228	1,1%	90.584.199	0,3%	57.253	0,6%
Tarapacá	24.906	1,7%	349.693.675	1,1%	110.887	1,1%
Antofagasta	42.344	2,8%	530.425.135	1,6%	225.860	2,3%
Atacama	21.236	1,4%	157.419.191	0,5%	91.172	0,9%
Coquimbo	58.282	3,9%	275.270.113	0,8%	223.607	2,3%
Valparaíso	146.138	9,7%	1.533.638.774	4,7%	683.677	7,0%
Metropolitana	649.119	43,2%	25.916.248.439	79,3%	5.849.934	60,3%
B. O'Higgins	79.074	5,3%	692.325.670	2,1%	421.891	4,3%
Maule	98.515	6,6%	457.114.145	1,4%	434.968	4,5%
Biobío	110.774	7,4%	902.603.255	2,8%	558.374	5,8%
Ñuble	38.805	2,6%	134.273.461	0,4%	149.774	1,5%
La Araucanía	74.910	5,0%	315.218.232	1,0%	302.179	3,1%
Los Ríos	32.603	2,2%	143.969.883	0,4%	107.295	1,1%
Los Lagos	80.322	5,3%	1.022.340.740	3,1%	375.497	3,9%
Aisén	12.400	0,8%	27.615.538	0,1%	34.317	0,4%

REGIONES	N° Empresas	% Empresas	Ventas Anuales (UF)	% Ventas Anuales	N° Trabajadores	% Trabajadores
Magallanes y Antártica	16.917	1,1%	126.300.523	0,4%	81.930	0,8%
Sin Información	240	0,0%	1.258.338	0,0%	35	0,0%
Total general	1.503.813	100,00%	32.676.299.312	100,00%	9.708.650	100,00%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

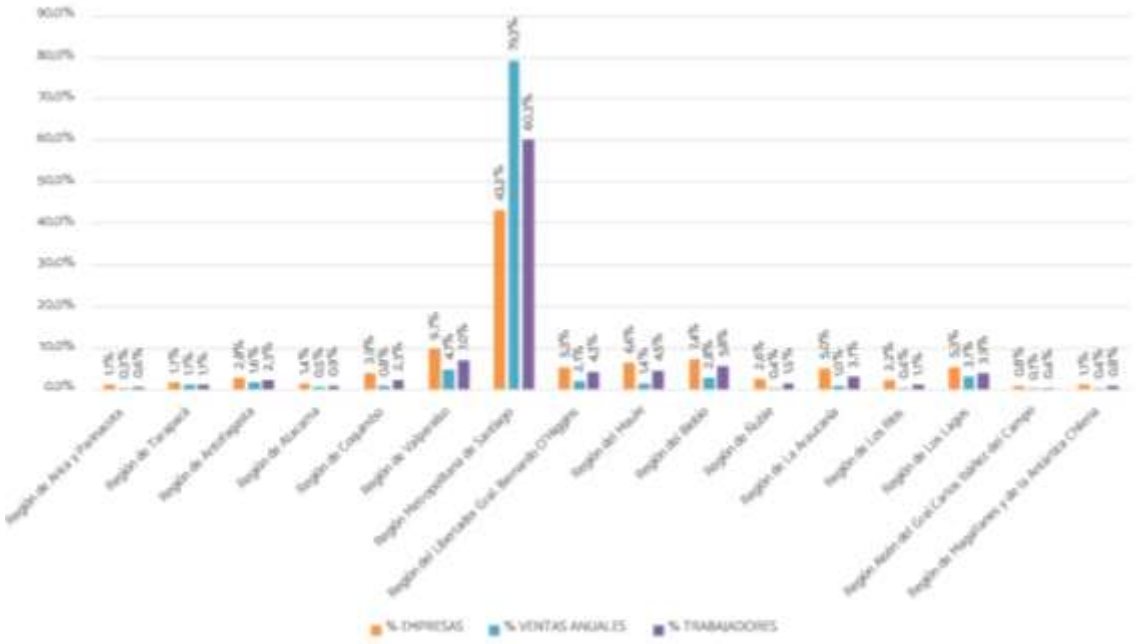


Gráfico 2.24: Porcentaje de relevancia estadísticas de empresas, comparativa regional.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

2.2.2 Contexto Metropolitano de Valparaíso

Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), compuesta por las comunas de Viña del Mar, Valparaíso, Quilpué, Villa Alemana y Concón, representa uno de los principales sistemas urbanos del país fuera del Gran Santiago. A partir de las estadísticas del Servicio de Impuestos Internos (SII) al año comercial 2023, se observa la distribución de la actividad económica dentro del AMGV en tres dimensiones clave: número de empresas, ventas anuales en UF y trabajadores dependientes.

a) Participación relativa por comuna

De acuerdo con la información obtenida del SII para el año 2023, Viña del Mar concentró el 44,6% del total de empresas del AMGV, el 49,0% del empleo formal y el 23,2% del volumen de ventas anuales, posicionándose como el núcleo empresarial y laboral más relevante del sistema metropolitano. Le sigue Valparaíso, con un 25,6% de las empresas, 29,8% de los trabajadores y un 17,2% de participación en ventas, lo que reafirma su peso histórico como capital regional y centro de servicios públicos y portuarios (véase Tabla 2.25).

En contraste, Concón registró solo un 5,9% del total de empresas, pero concentró el 54,7% de las ventas anuales del AMGV, cifra extraordinariamente alta considerando su tamaño poblacional y urbano. Este fenómeno se debe a la concentración de grandes contribuyentes industriales domiciliados tributariamente en la comuna, como se advirtió en las consideraciones metodológicas. Debido a la reserva tributaria, estos valores no son observables a nivel desagregado, pero se manifiestan claramente en los datos agregados comunales (véase Gráfico 2.26).

Quilpué y Villa Alemana exhiben estructuras económicas de menor escala. Quilpué representa un 14,0% de las empresas del AMGV, con 9,4% del empleo y 3,4% de las ventas, mientras que Villa Alemana aporta un 9,9% de las empresas, 4,7% de los trabajadores y 1,4% de las ventas. Ambos perfiles evidencian una base productiva más residencial y menos diversificada.

Comunas AMGV	N° Empresas	% Empresas	Ventas Anuales (UF)	% Ventas Anuales	N° Trabajadores	% Trabajadores
Concón	4.173	5,9%	53.347.962	54,7%	29.627	7,2%
Quilpué	9.947	14,0%	33.120.996	3,4%	38.691	9,4%
Valparaíso	18.127	25,6%	167.344.565	17,2%	123.026	29,8%
Villa Alemana	7.012	9,9%	13.956.160	1,4%	19.404	4,7%
Viña del Mar	31.625	44,6%	225.362.843	23,2%	202.164	49,0%
Total general	70.884	100,0%	971.132.526	100,0%	412.912	100,0%

Gráfico 2.25: Estadísticas de empresas, comparativa por comunas AMGV 2023.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.



Gráfico 2.26: Porcentaje de relevancia, estadísticas de empresas, comparativa por comunas AMGV 2023.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

b) Peso metropolitano de Viña del Mar en el AMGV

A partir de la participación comunal en el total de empresas, ventas y trabajadores dependientes registrados por rubro en el año 2023, se observa una fuerte presencia de Viña del Mar en múltiples actividades económicas, consolidándose como nodo de servicios y administración dentro del AMGV. Los apartados siguientes desagregan esta participación por las cuatro dimensiones de análisis.

Cantidad de empresas por rubro económico

Viña del Mar concentró el 44,6% del total de empresas registradas en el AMGV, liderando la participación en 13 de los 20 rubros considerados, con especial peso en:

- Actividades financieras y de seguros (65,4% del AMGV)
- Atención de la salud humana y asistencia social (63,8%)
- Actividades inmobiliarias (61,1%)
- Actividades profesionales, científicas y técnicas (52,9%)
- Información y comunicaciones (52,8%)

Estas cifras confirman la centralidad de la comuna en servicios avanzados, especialmente los asociados a conocimiento, administración, salud y comunicaciones.

Tabla 2.12: Porcentaje de relevancia por rubro, cantidad de empresas por comunas del AMGV.

Rubro	Concón	Quilpué	Valparaíso	Villa Alemana	Viña del Mar
A - Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	4,32%	20,27%	26,74%	11,46%	**37,21%**
B - Explotación de minas y canteras	12,16%	9,46%	17,57%	8,11%	**52,70%**
C - Industria manufacturera	5,42%	18,07%	27,25%	12,54%	**36,71%**
D - Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	6,67%	17,78%	36,67%	7,78%	**31,11%**
E - Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos	5,45%	23,74%	19,07%	13,62%	**38,13%**
F - Construcción	5,31%	16,36%	20,93%	11,99%	**45,42%**
G - Comercio al por mayor y menor; reparación vehículos	5,28%	16,43%	26,25%	11,44%	**40,60%**
H - Transporte y almacenamiento	3,40%	14,71%	37,44%	12,16%	**32,30%**
I - Actividades de alojamiento y servicio de comidas	7,55%	11,85%	32,62%	7,50%	**40,48%**
J - Información y comunicaciones	4,71%	11,02%	23,68%	7,84%	**52,75%**
K - Actividades financieras y de seguros	9,45%	5,65%	15,66%	3,86%	**65,38%**
L - Actividades inmobiliarias	7,12%	8,62%	17,47%	5,73%	**61,07%**
M - Actividades profesionales, científicas y técnicas	6,69%	10,03%	23,18%	7,19%	**52,91%**
N - Actividades de servicios administrativos y de apoyo	6,80%	12,12%	24,27%	8,07%	**48,74%**
O - Administración pública y defensa	3,92%	9,80%	50,98%	7,84%	**27,45%**
P - Enseñanza	5,98%	13,98%	25,58%	10,73%	**43,73%**
Q - Actividades de atención de la salud humana	8,45%	9,77%	12,48%	5,49%	**63,81%**
R - Actividades artísticas, entretenimiento y recreativas	6,12%	12,97%	31,02%	9,85%	**40,04%**
S - Otras actividades de servicios	7,08%	11,93%	25,33%	8,25%	**47,41%**
Sin información	4,26%	16,31%	24,82%	16,31%	**38,30%**
U - Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	0,00%	0,00%	66,67%	0,00%	**33,33%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Ventas Anuales de empresas por rubro económico

En términos de ventas, Viña del Mar representa el 36,9% del total del AMGV, con especial protagonismo en actividades de alta rotación o valor agregado. Entre los rubros en que lidera figuran:

- Actividades inmobiliarias (82,9% del AMGV)
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (82,6%)
- Información y comunicaciones (55,1%)
- Servicios personales (53,6%)

Cabe destacar que en el rubro de comercio al por mayor y menor, Viña del Mar concentra solo el 10,2% de las ventas del AMGV. El 80,5% corresponde a Concón, fenómeno explicado por el domicilio tributario de grandes contribuyentes. Este dato debe interpretarse con cautela, dada la reserva tributaria que impide conocer el desglose por actividad en comunas con baja cantidad de empresas.

Tabla 2.13: Porcentaje de relevancia por rubro, ventas anuales (UF) por comunas del AMGV.

Rubro	Concón	Quilpué	Valparaíso	Villa Alemana	Viña del Mar
A - Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1,12%	42,03%	10,02%	1,80%	**45,04%**
B - Explotación de minas y canteras	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	**100,00%**
C - Industria manufacturera	40,41%	8,90%	22,46%	1,89%	**26,33%**
D - Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,00%	0,02%	78,85%	0,00%	**21,13%**
E - Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos y descontaminación	0,33%	1,17%	83,82%	0,53%	**14,14%**
F - Construcción	13,62%	12,84%	13,18%	8,66%	**51,70%**
G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	80,52%	1,92%	6,39%	0,99%	**10,18%**
H - Transporte y almacenamiento	5,93%	2,02%	64,79%	1,66%	**25,61%**
I - Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	8,09%	5,82%	18,94%	3,18%	**63,97%**
J - Información y comunicaciones	5,26%	7,80%	27,03%	4,79%	**55,12%**
K - Actividades financieras y de seguros	1,02%	1,61%	25,42%	0,20%	**71,76%**
L - Actividades inmobiliarias	4,39%	4,71%	6,40%	1,58%	**82,91%**
M - Actividades profesionales, científicas y técnicas	5,54%	7,59%	16,32%	3,98%	**66,58%**
N - Actividades de servicios administrativos y de apoyo	14,71%	4,31%	32,10%	0,83%	**48,05%**
O - Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	**0,00%**

Rubro	Concón	Quilpué	Valparaíso	Villa Alemana	Viña del Mar
P - Enseñanza	2,63%	3,31%	57,80%	3,46%	**32,80%**
Q - Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2,15%	10,16%	19,27%	1,56%	**66,86%**
R - Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,23%	4,48%	9,42%	2,23%	**82,64%**
S - Otras actividades de servicios	10,03%	4,29%	28,75%	3,33%	**53,61%**
Sin información	0,00%	66,70%	3,56%	0,00%	**29,74%**
U - Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Cantidad de trabajadores dependientes por rubro económico

En términos de empleo, Viña del Mar concentra el 49,0% del total de trabajadores del AMGV, con un liderazgo claro en:

- Servicios administrativos y de apoyo (62,2% AMGV)
- Actividades inmobiliarias (60,9%)
- Servicios de alojamiento y comidas (60,2%)
- Actividades de salud (58,1%)

Estas cifras confirman el carácter de Viña del Mar como comuna de alta intensidad laboral en servicios personales, salud, educación y administración pública, reforzando su rol funcional como centro de servicios a escala metropolitana.

Tabla 2.14: Porcentaje de relevancia por rubro, cantidad de trabajadores por comunas del AMGV.

Rubro	Concón	Quilpué	Valparaíso	Villa Alemana	Viña del Mar
A - Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1,30%	29,95%	14,26%	2,42%	**52,07%**
B - Explotación de minas y canteras	38,99%	0,66%	12,22%	0,00%	**48,13%**
C - Industria manufacturera	14,01%	20,26%	30,18%	4,12%	**31,42%**
D - Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,72%	0,45%	72,41%	0,81%	**25,61%**
E - Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos y descontaminación	0,92%	5,26%	26,67%	1,85%	**65,29%**
F - Construcción	12,93%	12,71%	13,35%	9,14%	**51,86%**
G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	9,73%	16,12%	29,03%	6,59%	**38,54%**
H - Transporte y almacenamiento	7,13%	4,03%	56,97%	3,98%	**27,88%**

Rubro	Concón	Quilpué	Valparaíso	Villa Alemana	Viña del Mar
I - Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	7,63%	7,27%	21,63%	3,29%	**60,19%**
J - Información y comunicaciones	4,01%	7,44%	24,27%	13,03%	**51,25%**
K - Actividades financieras y de seguros	2,15%	1,35%	48,92%	0,91%	**46,67%**
L - Actividades inmobiliarias	11,20%	8,82%	14,60%	4,53%	**60,85%**
M - Actividades profesionales, científicas y técnicas	7,10%	7,13%	22,89%	6,52%	**56,37%**
N - Actividades de servicios administrativos y de apoyo	9,67%	4,33%	22,69%	1,10%	**62,19%**
O - Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	2,70%	1,59%	26,81%	1,21%	**67,69%**
P - Enseñanza	2,84%	16,60%	40,61%	6,27%	**33,68%**
Q - Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	0,60%	4,14%	30,75%	6,37%	**58,13%**
R - Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	1,96%	13,08%	17,23%	4,70%	**63,03%**
S - Otras actividades de servicios	5,48%	4,73%	39,70%	3,76%	**46,32%**
Sin información	12,50%	22,97%	11,19%	17,15%	**36,19%**
Total general	7,18%	9,37%	29,79%	4,70%	**48,96%**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023

Ingresos municipales y estructura económica comparada

Los datos del Sistema Nacional de Información Municipal (SINIM) permiten vincular la estructura económica local con la capacidad de financiamiento autónomo de cada municipio del AMGV, complementando la lectura tributaria de los apartados anteriores (véase Tabla 2.15 y Gráfico 2.16). Para el caso de Viña del Mar, los indicadores presupuestarios basados en el cierre SINIM 2023 arrojaban históricamente una condición de "autonomía financiera excepcional", si bien los acontecimientos ocurridos entre agosto de 2025 y enero de 2026 respecto de la concesión del Casino Municipal dificultan las proyecciones de inversión autónoma a mediano plazo, transformando este apartado en una condicionante variable.

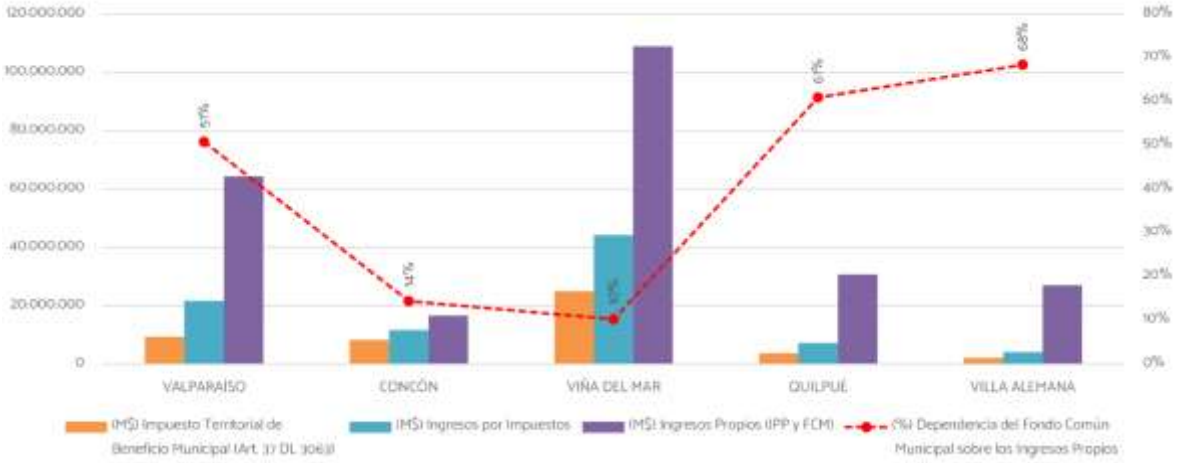
Los datos consolidados de 2023 situaban a Viña del Mar como el municipio con mayor recaudación propia del AMGV, con ingresos propios por $108.926 millones de pesos, explicados por una fuerte base de impuesto territorial ($24.988 millones) y patentes comerciales. Su tasa de dependencia del Fondo Común Municipal (FCM) era de apenas un 10%, contrastando con Valparaíso (51%), Quilpué (61%) y Villa Alemana (68%).

Tabla 2.15: Indicadores de ingresos y dependencia fiscal, comunas del AMGV.

Municipio	Impuesto Territorial de Beneficio Municipal	Ingresos por Impuestos	Ingresos Propios (IPP y FCM)	Dependencia del FCM sobre los Ingresos Propios
Valparaíso	$9.357.557	$21.687.441	$64.378.506	51%
Concón	$8.315.826	$11.612.632	$16.663.836	14%
Viña del Mar	$24.988.673	$44.194.147	$108.926.538	10%
Quilpué	$3.720.218	$7.286.237	$30.722.594	61%
Villa Alemana	$2.178.251	$4.126.973	$27.038.892	68%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SINIM 2023.

Tabla 2.16: Porcentaje de relevancia, estadísticas de empresas, comparativa por comunas del AMGV.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Viña del Mar: liderazgo económico y autonomía financiera

En 2023, Viña del Mar registró la mayor recaudación propia del AMGV: 24.988 millones de pesos en impuesto territorial, 44.194 millones en impuestos municipales y 108.926 millones en ingresos propios totales (IPP y FCM). Su dependencia del Fondo Común Municipal alcanzó solo el 10%, lo que reflejaba una alta autonomía financiera y una sólida capacidad de inversión con recursos propios. Esta aparente solidez financiera enfrenta hoy una merma estructural que es necesario consignar en el presente análisis. Lo anterior principalmente debido a la modificación de la estructura de ingresos propios a contar del año 2025.

Valparaíso: alta recaudación con dependencia significativa

Valparaíso registra ingresos propios totales de 64.378 millones, con 9.357 millones en impuesto territorial y 21.687 millones en impuestos municipales. Sin embargo, su dependencia del FCM asciende al 51%, lo que refleja una estructura tributaria más condicionada por la redistribución nacional, pese a su relevante peso económico dentro del sistema metropolitano.

Concón: contradicción entre ventas tributarias y recaudación local

Pese a concentrar más del 50% de las ventas anuales del AMGV, los ingresos municipales de Concón no son proporcionales a ese volumen: 8.316 millones en impuesto territorial y 11.612 millones en impuestos municipales, con una dependencia del FCM del 14%. Este desacople se explica por la concentración de grandes empresas que tributan en la comuna pero no necesariamente generan patentes ni aportan en proporción a su volumen declarado, lo que evidencia una desvinculación parcial entre actividad económica declarada y recaudación local efectiva.

Quilpué y Villa Alemana: ingresos más acotados y alta dependencia fiscal

Quilpué y Villa Alemana presentan los niveles de ingreso más bajos del AMGV, con ingresos propios de 30.722 y 27.038 millones respectivamente, y una dependencia del FCM de 61% y 68%. Esta situación los ubica como municipios más expuestos a la redistribución fiscal y con menor margen para el desarrollo de políticas autónomas de inversión.

2.2.3 Contexto comunal: actividad económica y su evolución

a) Panorama general y evolución histórica

El comportamiento del sistema económico comunal de Viña del Mar, evaluado en términos de número de empresas, trabajadores dependientes y ventas anuales en unidades de fomento (UF), permite observar una tendencia sostenida de crecimiento durante las últimas dos décadas, con variaciones asociadas a coyunturas económicas nacionales y globales.

Evolución del número de empresas

Entre 2005 y 2023, la cantidad de empresas registradas en Viña del Mar aumentó de aproximadamente 18.700 a más de 31.600, lo que representa un crecimiento cercano al 69% en el período. La expansión fue particularmente acelerada a partir de 2017, con tasas superiores al promedio histórico. Este crecimiento sostenido puede asociarse a la formalización de actividades, la digitalización del emprendimiento y el dinamismo del sector servicios, principal componente de la matriz económica local.

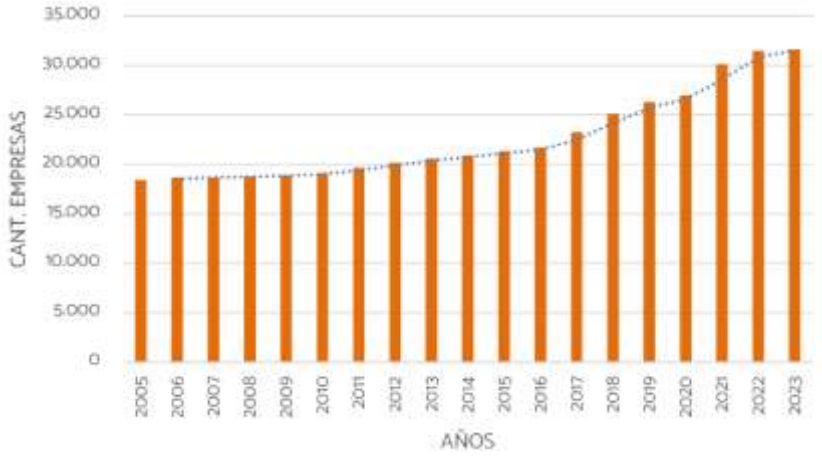


Gráfico 2.27: Evolución de la cantidad de empresas 2005-2023, comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Evolución de trabajadores dependientes

El empleo dependiente (o formal) también mostró una evolución positiva, pasando de 117.000 trabajadores en 2005 a más de 200.000 en 2023, con un incremento acumulado superior al 70%. El crecimiento fue continuo hasta 2019, con una leve contracción entre 2020 y 2021 atribuible a la pandemia de COVID-19, seguida de una recuperación rápida que alcanzó su punto más alto en 2022.

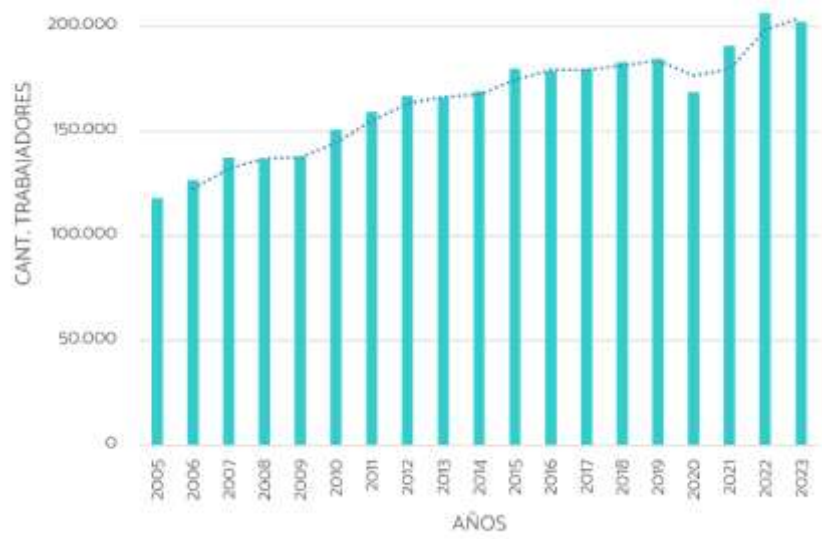


Gráfico 2.28: Evolución en cantidad de trabajadores dependientes 2005-2023.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Evolución del volumen de ventas

En términos de ventas anuales (en UF), la evolución muestra un comportamiento más volátil, condicionado por la actividad de ciertos rubros dominantes. En 2005 se registraron ventas por cerca de 170 millones de UF; hacia 2023 esta cifra alcanzó los 225 millones, con oscilaciones intermedias notables: caídas durante el período 2006–2009, una recuperación progresiva hasta 2015 y un nuevo ciclo descendente entre 2016 y 2020.

Desde 2021 se observa un repunte significativo, con máximos en 2022 y estabilización en 2023. Estas variaciones reflejan la sensibilidad del tejido económico local a cambios en la actividad inmobiliaria, el turismo y los servicios intensivos en consumo, sectores que se analizan en los apartados siguientes.



Gráfico 2.29: Evolución en cantidad de trabajadores dependientes 2005-2023.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Actividad económica agrupada por sectores económicos

El análisis de la actividad económica comunal se aborda mediante la clasificación en tres grandes sectores económicos (primario, secundario y terciario), de acuerdo con la estructura del Clasificador Industrial Internacional Uniforme (CIIU) y los criterios adoptados por el INE (2013). Esta agrupación permite caracterizar las dinámicas productivas de Viña del Mar en función de la naturaleza de las actividades predominantes en su tejido económico.

- **Sector primario:** agrupa actividades extractivas de materias primas, como la agricultura, silvicultura, pesca y la explotación de minas y canteras.
- **Sector secundario:** corresponde a actividades de transformación, como la industria manufacturera, el suministro de electricidad, gas y agua, y la construcción.

- **Sector terciario:** incluye actividades de prestación de servicios (comercio, transporte, salud, educación, administración pública, servicios financieros, profesionales y personales, entre otros), caracterizadas por su base intangible y su alto componente de trabajo especializado.

Tabla 2.17: Clasificación de rubros según sectores económicos.

Sector económico	Código	Descripción
Sector Primario	A	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca
	B	Explotación de minas y canteras
Sector Secundario	C	Industria manufacturera
	D	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
	E	Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos y contaminación
	F	Construcción
Sector Terciario	G	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas
	H	Transporte y almacenamiento
	I	Actividades de alojamiento y de servicio de comidas
	J	Información y comunicaciones
	K	Actividades financieras y de seguros
	L	Actividades inmobiliarias
	M	Actividades profesionales, científicas y técnicas
	N	Actividades de servicios administrativos y de apoyo
	O	Administración pública y de defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria
	P	Enseñanza
	Q	Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social
	R	Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas
	S	Otras actividades de servicios
	T	Actividades de los hogares como empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares

Fuente: Elaboración propia a partir de INE 2023.

Los gráficos siguientes muestran la evolución, entre 2005 y 2023, del número de empresas, trabajadores dependientes y ventas anuales (en UF) para cada uno de estos sectores.

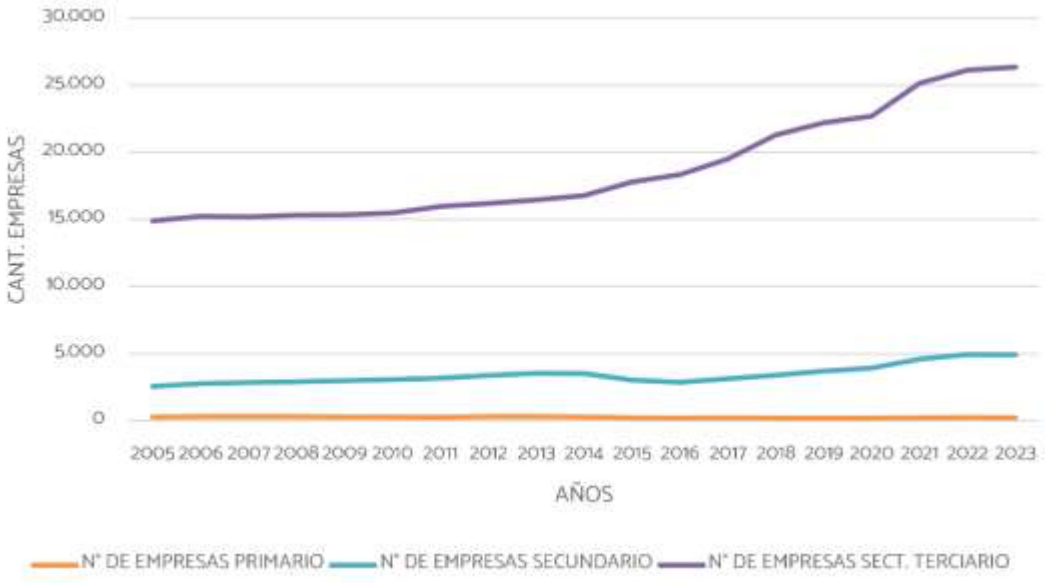


Gráfico 2.30: Evolución en cantidad de empresas 2005-2023.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

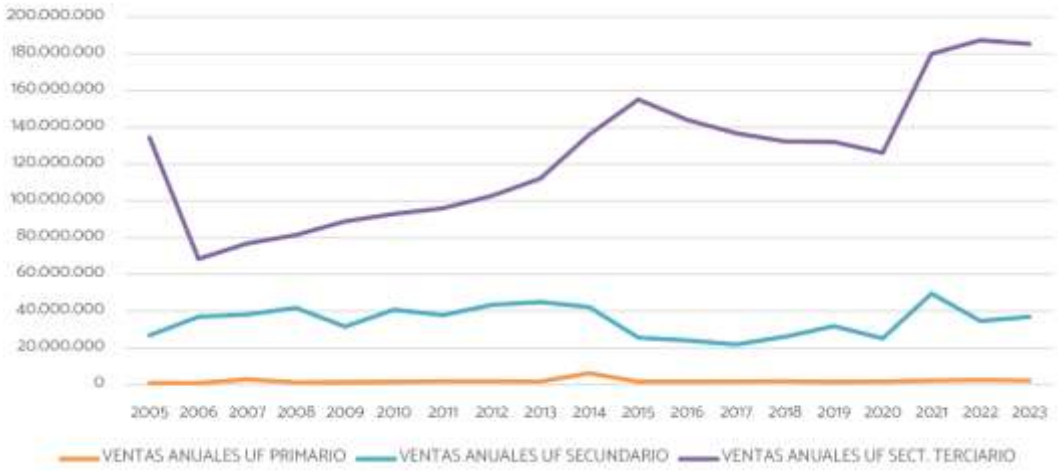


Gráfico 2.31: Evolución en cantidad de ventas anuales 2005-2023.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

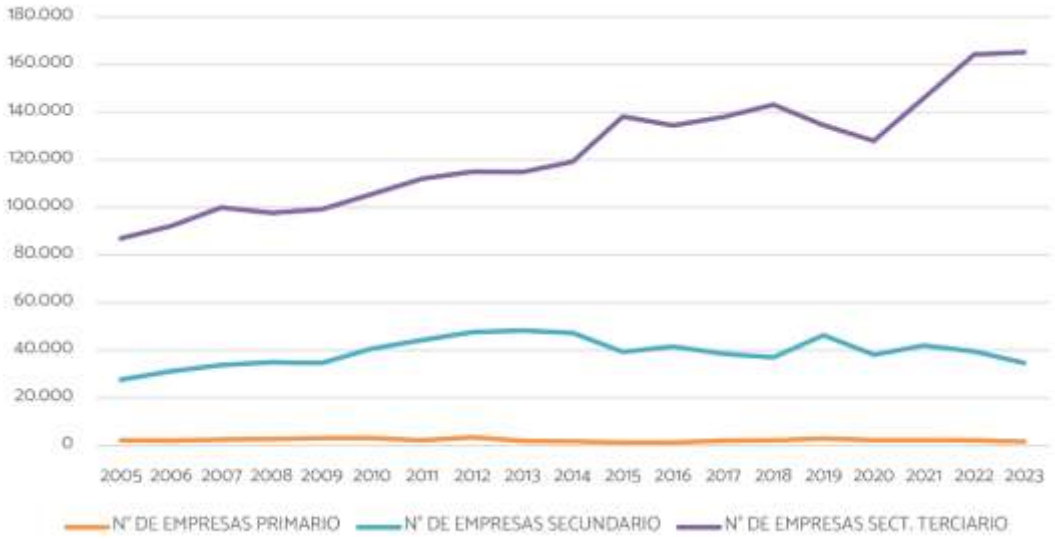


Gráfico 2.32: Evolución en cantidad de trabajadores dependientes por sector económico, 2005-2023.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Composición y evolución sectorial

El sector terciario predomina ampliamente en Viña del Mar en las tres dimensiones de análisis. En 2023 agrupó más de 25.000 empresas, concentró la mayor parte del empleo dependiente (casi 165.000 trabajadores) y representó cerca del 80% de las ventas comunales. Su crecimiento ha sido continuo en empresas y trabajadores, aunque con cierta inestabilidad en las ventas durante la última década.

El sector secundario, que incluye construcción e industria, ha mantenido una participación estable con aproximadamente 4.700 empresas en 2023. Su peso en empleo es moderado (entre 35.000 y 40.000 trabajadores) y ha mostrado fluctuaciones en ventas asociadas a los ciclos del sector construcción e industria local.

El sector primario presenta una participación marginal en la economía comunal. Aunque representa menos del 2% del total de empresas, sus ventas han crecido moderadamente en el tiempo. El empleo en este sector, en cambio, ha disminuido de forma progresiva, lo que puede estar relacionado con procesos de automatización, terciarización o traslado territorial de la actividad.

Tabla 2.18: Síntesis evolución estadísticas de empresa por sector económico 2005-2023.

Sectores Económicos	Empresas	Ventas	Trabajadores	Observación
Primario	-21,95	127,09	-23,19	Disminuye el número de empresas y trabajadores, aunque las ventas crecen, posiblemente por mayor escala o concentración tributaria de pocos contribuyentes.
Secundario	92,26	37,53	25,06	Expansión sostenida en todos los indicadores, destacando el crecimiento empresarial y en ventas. Estabilidad relativa en el empleo.
Terciario	76,88	37,94	89,75	Es el sector dominante en volumen y empleo. A pesar de una caída acumulada en ventas desde 2005, mantiene una trayectoria expansiva en empresas y trabajadores. La caída en ventas puede asociarse a cambios metodológicos o reubicación de grandes contribuyentes.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

b) Actividad económica por rubros

La caracterización productiva de Viña del Mar en el ámbito de rubros económicos específicos, a partir de los datos del SII correspondientes al año comercial 2023, permite identificar con mayor precisión las actividades que sustentan su sistema económico local, tanto por volumen de empresas como por generación de empleo y volumen de ventas.

Rubros líderes según cantidad de empresas

En 2023, tres rubros concentraron aproximadamente el 45% del total de empresas comunales:

- **Comercio al por mayor y al por menor (G):** con 8.819 empresas (27,9% del total comunal), mantiene el mayor peso dentro de la base empresarial, asociado tanto al abastecimiento local como a la provisión de bienes y servicios para una demanda de escala comunal y metropolitana.
- **Construcción (F):** con 2.799 empresas (8,8% del total), refleja una presencia relevante de actividades vinculadas al desarrollo urbano, la edificación, obras menores y dinámicas del mercado inmobiliario.
- **Actividades profesionales, científicas y técnicas (M):** con 2.769 empresas, reúne servicios especializados como asesorías legales, contables, de ingeniería, arquitectura y consultoría, lo que sugiere una base empresarial orientada al apoyo técnico y profesional.

Otros rubros relevantes por volumen de empresas son otras actividades de servicio (S), transporte y almacenamiento (H) y actividades inmobiliarias (L).



Gráfico 2.33: Cantidad de empresas por rubro económico.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Rubros líderes según cantidad de trabajadores

En términos de empleo dependiente, tres rubros concentraron en conjunto el 41% del total comunal:

- **Actividades de servicios administrativos y de apoyo (N):** con 35.863 trabajadores (18% del empleo comunal), su alta participación puede asociarse al peso de actividades de soporte institucional y urbano, como servicios de seguridad, aseo, administración y gestión de personal.
- **Actividades de atención de la salud humana y asistencia social (Q):** con 24.549 trabajadores (12% del total), refleja una presencia significativa de servicios vinculados a salud, cuidados y asistencia social, en establecimientos tanto públicos como privados.
- **Administración pública y defensa (O):** con 22.767 trabajadores (11% del total), da cuenta de la dimensión institucional del empleo comunal, asociada a funciones públicas, servicios municipales e instituciones estatales.

Otros rubros significativos en empleo son construcción (F), alojamiento y comidas (I), vinculado al carácter turístico de la comuna, y comercio al por mayor y al por menor (G).



Gráfico 2.34: Cantidad de trabajadores por rubro económico.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Rubros líderes según ventas anuales

En términos de ventas anuales, en UF, tres rubros agrupan aproximadamente el 47% del total comunal:

- **Comercio al por mayor y al por menor (G):** lidera con 61.403.042 UF (más del 27% de las ventas comunales), en coherencia con su alta presencia territorial y empresarial en la comuna.
- **Actividades financieras y de seguros (K):** con 22.998.971 UF (cerca del 10% del total), refleja una participación económica relevante de servicios financieros, bancarios y aseguradores, cuya incidencia en ventas contrasta con una estructura empresarial y laboral más acotada.
- **Actividades inmobiliarias (L):** con 21.997.058 UF (9,8% del total), su posición puede asociarse al peso del mercado inmobiliario, la gestión de activos y los arriendos, aunque su interpretación requiere contraste con indicadores de empleo y localización territorial.

También destacan por su peso en ventas la industria manufacturera (C), transporte y almacenamiento (H) y atención de la salud humana y asistencia social (Q).



Gráfico 2.35: Cantidad de ventas (UF) por rubro económico.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Tendencias comparadas de rubros económicos

A continuación, se presenta una tabla comparativa con la evolución de la participación relativa, en puntos porcentuales (pp), para cada rubro económico entre 2005 y 2023.

El análisis de esta evolución, considerando número de empresas, ventas anuales (UF) y trabajadores dependientes, revela transformaciones estructurales en el sistema económico local que permiten identificar sectores en expansión, estancamiento o declive relativo.

Desde la perspectiva del empleo formal, el mayor aumento de participación lo registra el rubro N (servicios administrativos y de apoyo), con un alza de 8,3 pp, seguido por Q (salud y asistencia social, +4,0 pp) e I (alojamiento y servicios de comidas, +3,9 pp). En contraste, O (administración pública y defensa) pierde 8,8 pp de participación, pasando de representar cerca de un quinto del empleo formal en 2005 a poco más del 11% en 2023.

En cuanto a ventas anuales, destaca el avance de G (comercio), que duplica su peso relativo en el total comunal, pasando de 12,4% a 27,3% (+14,8 pp). También ganan participación K (actividades financieras

y de seguros, +7,0 pp) y L (actividades inmobiliarias, +5,5 pp). En sentido inverso, S (otras actividades de servicios) pierde 41,1 pp, reflejando una reconfiguración importante de la base tributaria declarada.

Respecto al número de empresas, el crecimiento más notorio corresponde a M (actividades profesionales, científicas y técnicas, +4,1 pp), seguido de Q (salud y asistencia social, +2,0 pp) y F (construcción, +1,6 pp). Destaca también la persistencia de G (comercio) como el rubro con mayor número de empresas (27,9% del total en 2023), pese a una leve reducción de su participación relativa (-2,1 pp).

Este panorama sugiere un proceso de terciarización sostenida, acompañado de una reconfiguración interna del sector servicios hacia salud, apoyo empresarial, alojamiento y comercio, en desmedro de servicios tradicionales, actividades públicas y parte de la industria manufacturera. La evolución diferenciada entre empresas, ventas y empleo permite además identificar rubros con mayor intensidad económica (finanzas e inmobiliarias) frente a otros de alta densidad empresarial pero menor peso tributario (véase Tabla siguiente).

Tabla 2.19: Evolución porcentual por rubro económico.

RUBRO	Empresas			Ventas (UF)			Trabajadores		
	2005	2023	pp	2005	2023	pp	2005	2023	pp
A - Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1,56%	0,71%	-0,85%	0,56%	0,95%	0,39%	1,85%	0,83%	-1,02%
B - Explotación de minas y canteras	0,16%	0,12%	-0,03%	0,13%	0,44%	0,31%	0,33%	0,22%	-0,11%
C - Industria manufacturera	6,43%	6,30%	-0,14%	9,70%	8,48%	-1,21%	6,50%	5,22%	-1,27%
D - Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	0,14%	0,09%	-0,05%	2,01%	1,73%	-0,27%	0,24%	0,14%	-0,10%
E - Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos y descontaminación	0,05%	0,31%	0,26%	0,00%	0,88%	0,88%	1,17%	1,55%	0,38%
F - Construcción	7,28%	8,85%	1,57%	4,20%	5,25%	1,05%	15,53%	10,22%	-5,31%
G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	29,96%	27,89%	-2,07%	12,37%	27,25%	14,88%	8,90%	7,82%	-1,09%
H - Transporte y almacenamiento	9,77%	6,64%	-3,13%	2,09%	6,56%	4,47%	3,02%	4,44%	1,42%
I - Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	4,09%	5,36%	1,27%	2,33%	4,04%	1,71%	4,10%	8,02%	3,93%
J - Información y comunicaciones	1,40%	2,94%	1,54%	0,67%	0,93%	0,26%	0,86%	0,98%	0,12%
K - Actividades financieras y de seguros	5,04%	3,70%	-1,35%	3,19%	10,21%	7,02%	1,78%	0,69%	-1,09%
L - Actividades inmobiliarias	6,71%	6,57%	-0,14%	4,29%	9,75%	5,46%	1,33%	1,04%	-0,30%
M - Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,65%	8,76%	4,10%	1,42%	5,49%	4,07%	3,46%	4,20%	0,73%
N - Actividades de servicios administrativos y de apoyo	5,44%	4,72%	-0,72%	2,68%	5,81%	3,13%	9,42%	17,74%	8,32%
O - Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	0,01%	0,04%	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	20,08%	11,26%	-8,81%
P - Enseñanza	1,47%	1,92%	0,45%	3,36%	3,45%	0,09%	7,62%	7,71%	0,09%

	Empresas			Ventas (UF)			Trabajadores		
Q - Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4,42%	6,40%	1,98%	3,58%	6,30%	2,73%	8,11%	12,14%	4,03%
R - Actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas	0,39%	1,22%	0,83%	1,55%	1,33%	-0,22%	2,39%	1,08%	-1,31%
S - Otras actividades de servicios	7,55%	7,14%	-0,42%	42,27%	1,15%	-41,12%	2,60%	4,59%	1,99%
Sin información	3,47%	0,34%	-3,13%	3,62%	0,00%	-3,62%	0,70%	0,12%	-0,57%
T - Actividades de los hogares como empleadores	0,01%	0,00%	-0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%	-0,01%
U - Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total general	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-	100,00%	100,00%	-

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

c) Actividad económica por subrubros

El análisis a nivel de subrubro, a partir de los datos del SII correspondientes al año comercial 2023, desagrega con mayor precisión la estructura económica de Viña del Mar, identificando las actividades específicas que dinamizan la economía comunal y que resultan relevantes para la identificación de polos productivos y cadenas de valor urbanas.

Subrubros líderes según cantidad de empresas

Cuatro subrubros concentraron aproximadamente el 26% del total comunal, mostrando el predominio de actividades comerciales, inmobiliarias y de transporte:

- **Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en comercios especializados (472):** con 2.553 empresas (8% del total), da cuenta del peso de actividades comerciales de escala barrial y local, vinculadas al abastecimiento de la población residente, flotante y visitante.
- **Venta al por menor de otros productos en comercios especializados (477):** con 1.954 empresas (6% del total), refleja una presencia relevante de comercio minorista diversificado, asociado a la oferta de bienes especializados.
- **Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (681):** con 1.836 empresas (6% del total), vinculadas a la administración de propiedades, arriendos y uso del suelo urbano.
- **Otras actividades de transporte por vía terrestre (492):** con 1.812 empresas (6% del total), sugiere una presencia significativa de servicios de movilidad y traslado, asociados tanto a necesidades internas como a dinámicas metropolitanas.

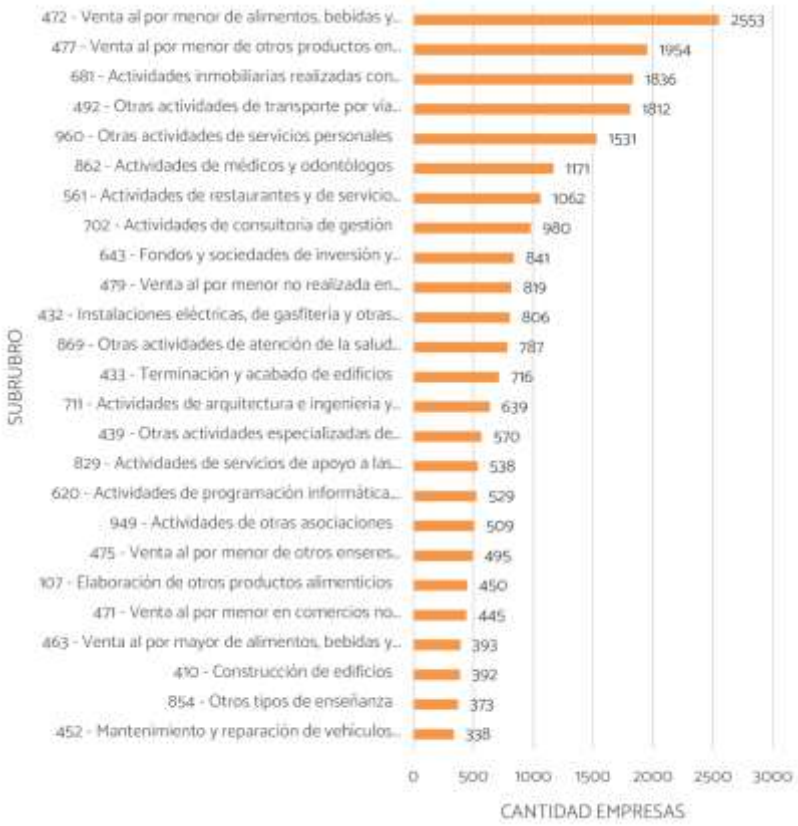


Gráfico 2.36: Evolución porcentual por subrubro económico.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Subrubros líderes según cantidad de trabajadores

Tres subrubros concentraron aproximadamente el 30% del total comunal, destacando actividades vinculadas a la administración pública, seguridad y salud:

- **Administración del Estado y aplicación de la política económica y social (841):** con 22.644 trabajadores (11% del empleo comunal), asociado a funciones públicas, servicios administrativos estatales y gestión institucional.
- **Actividades de seguridad privada (801):** con 19.690 trabajadores (10% del total), refleja una presencia relevante de servicios de apoyo operativo en equipamientos, comercio, edificios residenciales e instalaciones privadas.
- **Actividades de hospitales públicos y privados (861):** con 18.800 trabajadores (9% del total), da cuenta del peso laboral de los servicios hospitalarios, asociados tanto a establecimientos públicos como privados.



Gráfico 2.37: Evolución porcentual por subrubro económico.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

Subrubros líderes según ventas anuales

Tres subrubros concentraron aproximadamente el 25% del total comunal, destacando actividades inmobiliarias, financieras y de comercio de bienes de alto valor:

- **Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (681):** con 21.558.102 UF (10% de las ventas comunales), refleja el peso de operaciones vinculadas a arriendos, gestión de activos y uso de bienes raíces.
- **Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares (643):** con 19.304.829 UF (9% del total), sugiere una presencia relevante de actividades financieras cuyo volumen de ventas puede ser elevado sin implicar necesariamente una presencia territorial o laboral equivalente.
- **Venta de vehículos automotores (451):** con 12.307.819 UF (6% del total), da cuenta del peso económico de actividades comerciales asociadas a bienes durables de alto valor unitario.



Gráfico 2.38: Evolución porcentual por subrubro económico.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

A nivel de subrubros se reafirma la estructura terciaria predominante en Viña del Mar, pero con matices importantes: el empleo se concentra en servicios públicos y sociales, las ventas se articulan en torno a actividades de inversión y comercio, y la masa empresarial se organiza fuertemente en el retail especializado y los servicios personales. Esta heterogeneidad interna ofrece oportunidades para políticas diferenciadas por sectores, zonas o escalas.

2.2.4 Análisis de la relevancia turística en la comuna

Este apartado sintetiza los principales resultados del Plan de Desarrollo Turístico Sustentable de Viña del Mar 2025–2033 (PLADETUR), con énfasis en los aspectos económicos y territoriales que inciden directamente en la configuración urbana de la comuna. Su propósito es aportar una lectura integrada del turismo como complejo económico, su peso en la estructura productiva local y su expresión espacial en el territorio comunal, como insumo sectorial para el diagnóstico del Sistema Económico Productivo en el marco de la actualización del PRC. Para mayor detalle metodológico y técnico, cabe remitir al "Informe Final Plan de Desarrollo Turístico Sustentable de la Comuna de Viña del Mar, 2025-2033" (junio 2025), disponible en la web municipal.

Enfoque metodológico

El análisis adopta la definición de turismo y de Actividades Características del Turismo (ACT) utilizada por la Organización Mundial del Turismo (OMT) y por Sernatur, entendiendo por ACT los sectores económicos cuya producción está directamente vinculada al consumo turístico (alojamiento, provisión de alimentos y bebidas, transporte de pasajeros, actividades culturales, recreativas y deportivas, y comercio de bienes turísticos, entre otros).

La caracterización del sistema turístico comunal combina dos dimensiones: las ACT registradas en el SII, que permiten medir empresas, ventas, empleo y remuneraciones, y los Prestadores de Servicios Turísticos (PST) inscritos o identificados por Sernatur, la Oficina de Información Turística (OIT) municipal y el registro de patentes, que permiten observar la planta turística efectiva en el territorio.

Las fuentes integran estadísticas del SII para las ACT del período 2012–2023, registros de PST para la caracterización de la oferta, estadísticas nacionales y regionales de turismo interno y receptivo para la demanda, y un catastro de 140 atractivos turísticos junto con insumos de participación ciudadana para la dimensión territorial y social. El análisis opera en distintas escalas (nacional, regional, comunal e intra-comunal), lo que permite situar a Viña del Mar dentro de la red de destinos de la Región de Valparaíso y descender a la escala de barrios y sectores.

b) Empresas de Actividades Características del Turismo

Entre 2012 y 2023, el número de empresas pertenecientes a ACT en Viña del Mar aumentó de 1.851 a 3.121, incorporando 1.270 nuevas unidades y registrando un crecimiento acumulado del 69%. La serie muestra incrementos continuos hasta 2019, una contracción en 2020 asociada a la pandemia y una recuperación que culminó en el máximo observado en 2023, dando cuenta de la capacidad de expansión y resiliencia del tejido empresarial turístico.

La composición interna de las ACT evidencia el predominio de actividades de provisión de alimentos y bebidas, que concentran la mayor cantidad de empresas. Las actividades relacionadas con segundos hogares y multipropiedades superan en número al alojamiento turístico tradicional, mientras que el transporte de pasajeros y las actividades deportivas, recreativas y culturales complementan y diversifican la oferta. Esta estructura revela que el complejo turístico comunal se organiza en torno a una base gastronómica y de segundas residencias, articulada con servicios de alojamiento, transporte y ocio.

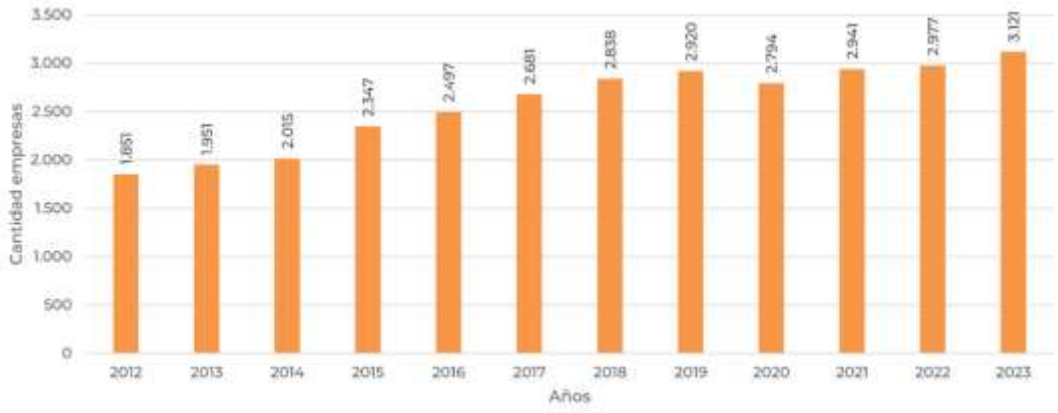


Gráfico 2.39: Evolución del número de empresas según Actividades Características del Turismo.

Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

Tabla 2.20: Número de empresas según Actividades Características del Turismo (ACT).

ACT	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alojamiento turístico	137	147	146	150	147	161	189	205	191	200	219	221
Actividades de provisión de alimentos y bebidas	573	631	686	788	855	949	1.055	1.106	1.090	1.149	1.167	1.196
Transporte de pasajeros por ferrocarril	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transporte de pasajeros por carretera	518	528	523	535	538	533	482	465	442	414	396	357
Transporte de pasajeros por agua	4	5	4	5	5	6	5	6	4	5	5	8
Transporte aéreo de pasajeros	2	1	1	-	-	-	-	-	1	2	3	2
Alquiler de equipos de transporte	50	57	63	130	155	179	141	121	129	147	119	134
Actividades de agencias de viajes y de otros servicios de reservas	55	52	54	50	57	56	64	85	72	72	70	84
Actividades culturales	20	22	22	42	48	49	64	85	69	89	118	151
Actividades deportivas y recreativas	47	51	62	134	162	200	201	187	153	165	159	201
Comercio al por menor de bienes característicos del turismo	207	196	189	190	198	189	222	214	188	175	167	180

ACT	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Actividades relacionadas con segundos hogares y multipropiedades	237	260	265	323	332	359	415	446	455	523	554	587
Total por año	1851	1951	2015	2347	2497	2681	2838	2920	2794	2941	2977	3121

Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

c) Ventas, empleo y remuneraciones asociadas a las ACT

Las ventas netas de las empresas ACT pasaron de aproximadamente 6,6 millones de UF en 2012 a cerca de 17,6 millones en 2023, con un salto particularmente significativo en el período posterior a la pandemia. El número de trabajadores dependientes casi se duplicó en el mismo período, aumentando desde alrededor de 4.900 personas a más de 10.800. La renta neta de trabajadores dependientes y los honorarios pagados muestran también una trayectoria de crecimiento coherente con la expansión de la planta empresarial. El turismo se consolida así no solo como generador de empresas, sino también como fuente relevante de actividad económica y empleo formal.

Tabla 2.21: Ventas, empleo y remuneraciones asociadas a las ACT.

Año	Ventas Netas (UF)	Nº Trabajadores dependientes	Renta Neta T.D. (UF)	Trabajadores Honorarios	Honorarios pagados (UF)
2012	6.646.442	4.889	733.417	1.325	153.751
2013	6.856.026	5.163	822.425	1.141	136.769
2014	6.699.172	5.707	995.969	1.340	180.318
2015	7.419.438	6.982	981.630	1.348	139.617
2016	9.652.799	8.414	1.369.615	1.613	172.106
2017	11.092.867	8.715	1.431.832	1.654	191.126
2018	12.830.700	9.738	1.517.566	2.159	208.331
2019	14.596.883	9.787	1.589.388	2.307	227.248
2020	12.616.122	5.913	1.004.940	1.348	126.837
2021	17.247.937	7.033	1.271.753	1.640	193.892
2022	19.385.467	9.340	1.634.861	2.064	253.693
2023	17.647.887	10.824	1.916.585	2.253	226.934

Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

d) Perfil de la oferta: Prestadores de Servicios Turísticos

El catastro de PST, que integra registros de Sernatur, la OIT municipal y las patentes, identifica 1.622 empresas y prestadores turísticos en la comuna. La oferta presenta un fuerte predominio de restaurantes y similares (aproximadamente el 71% de los prestadores), seguido por el alojamiento turístico (cerca del 15%). Los servicios culturales, deportivos, de esparcimiento, agencias de viaje, tour

operadores, transporte turístico y otros servicios especializados completan la oferta con participaciones más acotadas, aunque relevantes para la diversificación y el valor agregado de la experiencia del visitante.

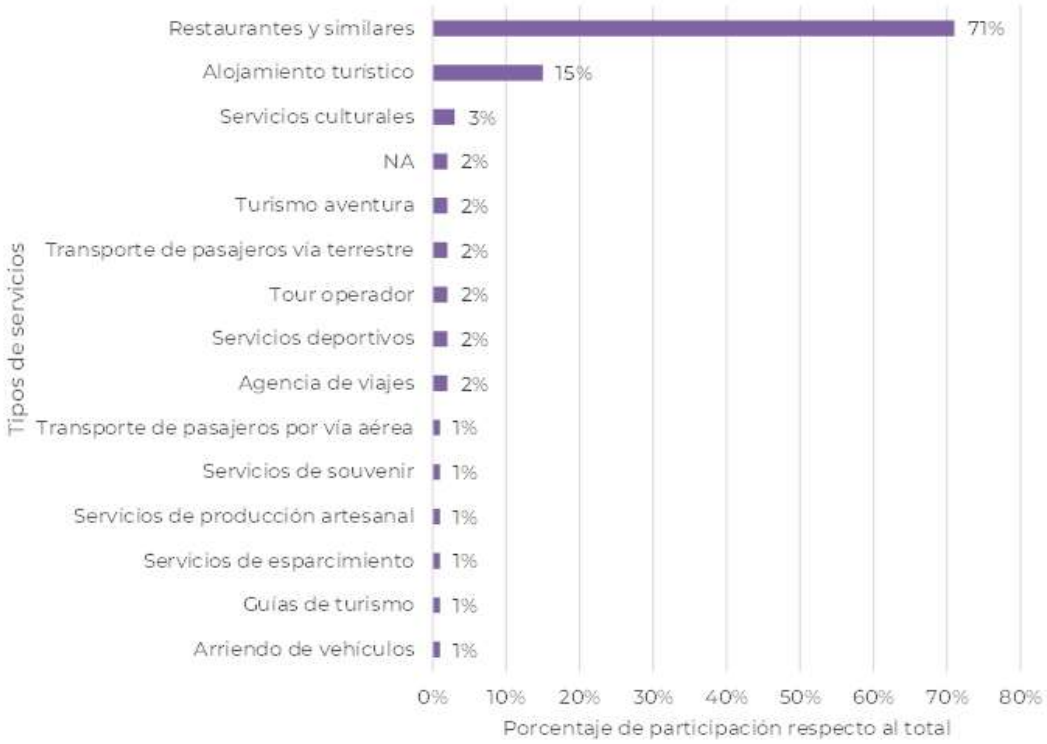


Gráfico 2.40: Prestadores de servicios por categoría.

Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

e) Configuración territorial del sistema turístico comunal

Atractivos turísticos y jerarquías

El levantamiento identificó 140 atractivos turísticos en la comuna: 108 provenientes de catastros oficiales de Sernatur y de la OIT municipal, y 32 incorporados a partir de procesos de participación ciudadana, donde la comunidad relevó elementos patrimoniales e identitarios asociados a barrios, tradiciones y relatos locales. Los atractivos se clasificaron según siete categorías (sitios naturales, museos y manifestaciones culturales, folklore y tradición, realizaciones científicas y técnicas, acontecimientos programados, centros de esparcimiento, y rutas y circuitos turísticos) y cuatro jerarquías (internacional, nacional, regional y local). Predominan los atractivos de jerarquía local y regional, vinculados al patrimonio urbano, cultural y natural cotidiano de la comuna. A escala internacional, el Festival Internacional de la Canción de Viña del Mar constituye el principal acontecimiento programado que proyecta la imagen de la ciudad a nivel global.

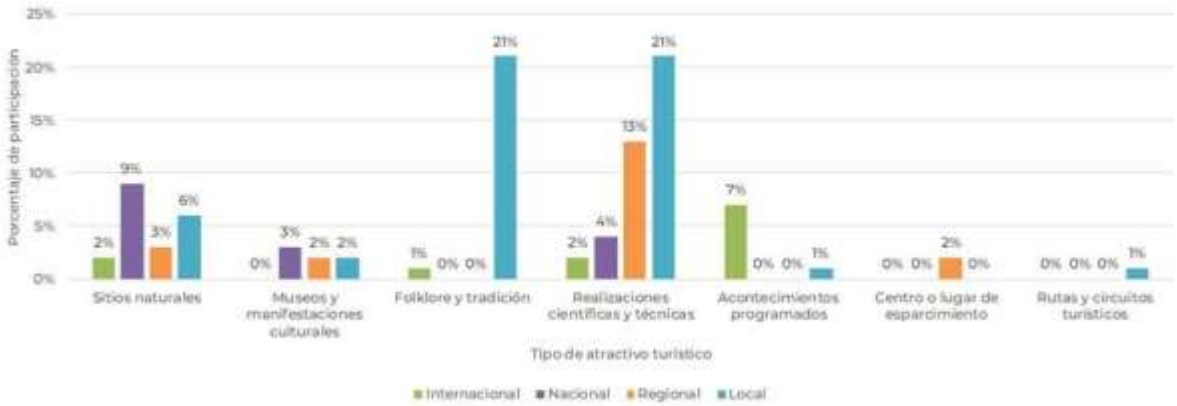


Gráfico 2.41: Distribución porcentual de atractivos turísticos por categoría y jerarquía.

Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

Localización de la planta turística y centralidades urbanas

La planta turística presenta una alta concentración espacial: el Plan de Viña del Mar reúne el 62% de las empresas y prestadores de servicios turísticos, seguido por Reñaca (10%) y Recreo (6%). El resto de los sectores urbanos (Miraflores, Achupallas, Forestal, Nueva Aurora, Santa Inés, Viña Oriente, entre otros) concentran porcentajes muy menores. Esta distribución reproduce la configuración de centralidades urbanas identificada en otros apartados del diagnóstico, donde el Plan, el borde costero y Reñaca concentran los mayores valores de suelo y la mayor intensidad de actividades comerciales y de servicios. El turismo actúa, como un factor que refuerza la centralidad económica de estas zonas, evidenciando al mismo tiempo una baja integración de los barrios interiores a la cadena de valor turística.

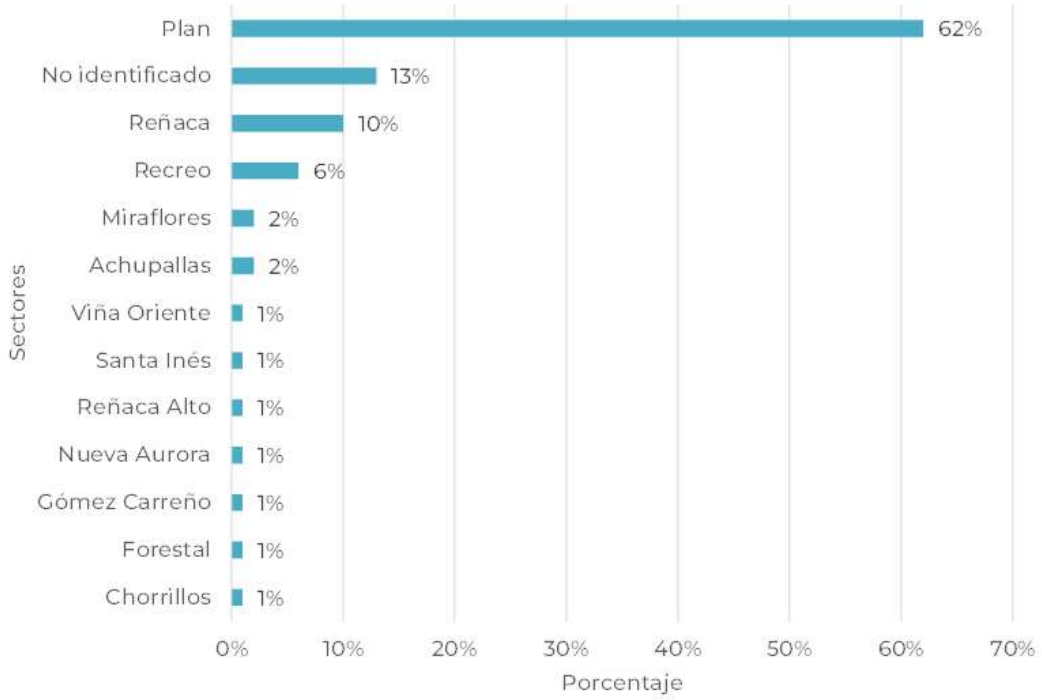


Gráfico 2.42: Distribución porcentual de PST por sector comunal.
Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

f) Posicionamiento del destino: escala regional y nacional

A nivel regional, la Región de Valparaíso concentró el 19,8% de los viajes de turismo interno ocasionales con pernoctación del país durante el período enero-noviembre de 2024, posicionándose como la principal región receptora de este tipo de viajes. Dentro de la región, el destino Litoral Viña del Mar-Concón recibió 1.178.025 viajes (16,6% del total regional), por debajo del Litoral de los Poetas (35,2%) y del Litoral Ritoque-Los Molles (18,7%).

A escala comunal, Viña del Mar registró 931.970 viajes ocasionales internos con pernoctación entre enero y noviembre de 2024, lo que representa un crecimiento del 7,3% respecto al mismo período de 2023 y un nivel superior al registrado antes de la pandemia (761.571 viajes en 2019). La serie 2019-2024 muestra una caída de 28,8% en 2020 y una recuperación sostenida en los años siguientes.

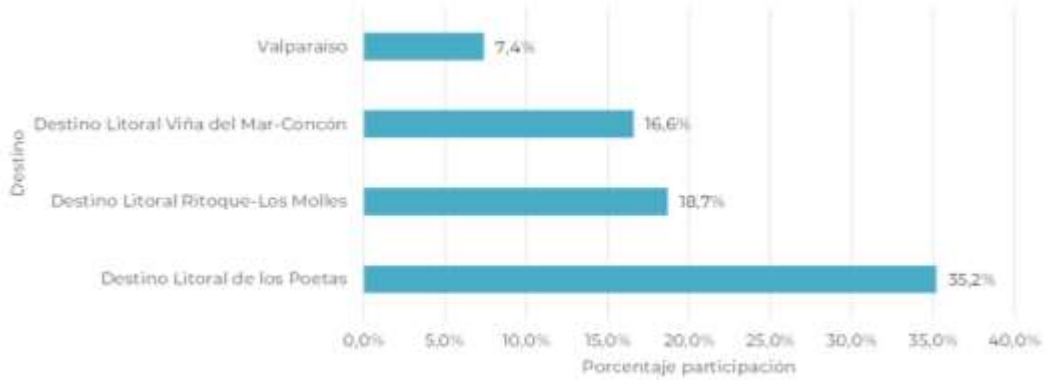


Gráfico 2.43: Participación de viajes de turismo interno "ocasionales" con pernoctación según destino a nivel intrarregional.

Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

En el contexto nacional, Viña del Mar concentró el 2,7% del total de viajes ocasionales internos con pernoctación, posicionándose como la comuna receptora número uno del país, por encima de Santiago (1,9%), Coquimbo (1,8%), La Serena (1,8%) y El Tabo, El Quisco y Algarrobo (1,7% cada una). Esta posición refuerza el carácter de Viña del Mar como principal nodo de recepción turística interna en Chile, con implicancias directas sobre la presión en el espacio urbano, la infraestructura y el borde costero.

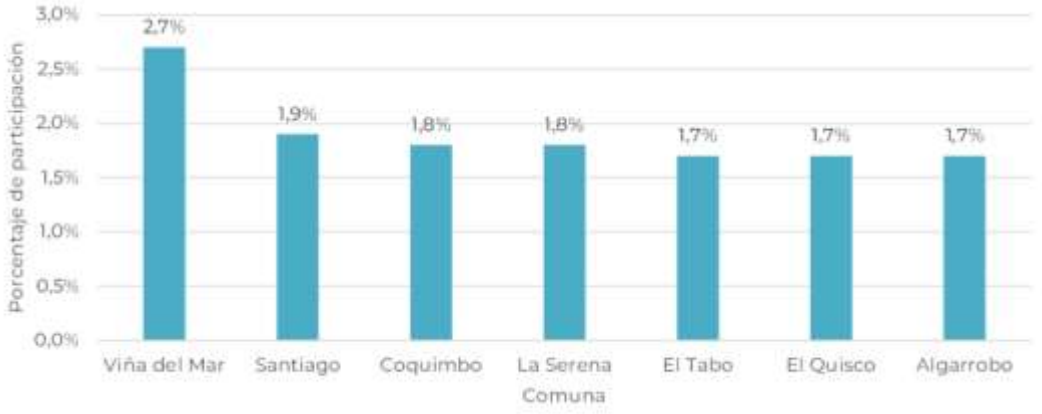


Gráfico 2.44: Participación en el porcentaje nacional de las principales comunas con viajes ocasionales internos con pernoctación.

Fuente: Elaboración propia a partir de PLADETUR 2025–2033.

g) Panorama actual y desafíos estratégicos

Pese a su peso y reconocimiento, el análisis del ciclo de vida del destino Litoral Viña del Mar-Concón, basado en el modelo de Butler, lo sitúa en una fase de estancamiento, caracterizada por la desaceleración del crecimiento en el número de turistas y pernoctaciones, la consolidación de

patrones de visita repetitiva con menor capacidad de atraer nuevos segmentos de mayor poder adquisitivo, y la intensificación de impactos ambientales, sociales y urbanos asociados a la congestión estival, la presión sobre el borde costero y la distribución desigual de los beneficios del turismo.

El estudio advierte que, de no adoptarse medidas de planificación estratégica e integración territorial, esta fase puede derivar en un proceso de declive del destino. En respuesta, se propone una agenda de rejuvenecimiento basada en la diversificación de productos turísticos, la desestacionalización de la demanda, la mejora de la calidad de los servicios y la incorporación de criterios de sustentabilidad ambiental y social.

Desde la perspectiva de la planificación urbana, estos antecedentes refuerzan el rol del turismo como componente estructurante del Sistema Económico Productivo comunal y plantean desafíos directos para la actualización del PRC, en particular en la definición de centralidades y subcentralidades, la regulación del borde costero y la promoción de una mayor diversificación territorial de actividades y servicios turísticos.

2.2.5 Análisis del comportamiento del valor de suelo

Para este análisis se utilizaron los datos del SII sobre reavalúos no agrícolas, organizados en planos de precios de terreno por áreas homogéneas para los años 2013 y 2023. A partir de esta información se confeccionaron mapas que muestran el valor del suelo (en UF/m^2) en distintos sectores de la comuna y su evolución en el tiempo. Esta información se complementa con las transacciones de bienes raíces registradas en el formulario N° 2890 del SII para el año 2023, lo que permitió elaborar planos de concentración de transacciones e identificar polos de actividad inmobiliaria en el territorio comunal.

Los mapas muestran un aumento considerable del valor del suelo en la última década. En el rango más alto, el valor pasó de 14,91 UF/m^2 en 2013 a 34,53 UF/m^2 en 2023, lo que representa un incremento de 19,62 UF/m^2, equivalente al 131% (véase Figura 2.12 abajo).

Pese a este aumento, no se observa un cambio estructural en el patrón espacial: los sectores que presentaban los valores más altos en 2013 han mantenido esa condición hasta 2023, al igual que los sectores con valores intermedios o bajos.

Los valores más altos a nivel comunal se registran en el Plan (desde Casino hasta los edificios Coraceros), el sector de Cerro Castillo, calle Viana y el borde costero de Reñaca. Se observan también polos secundarios en Miraflores, Recreo y Reñaca Bajo.

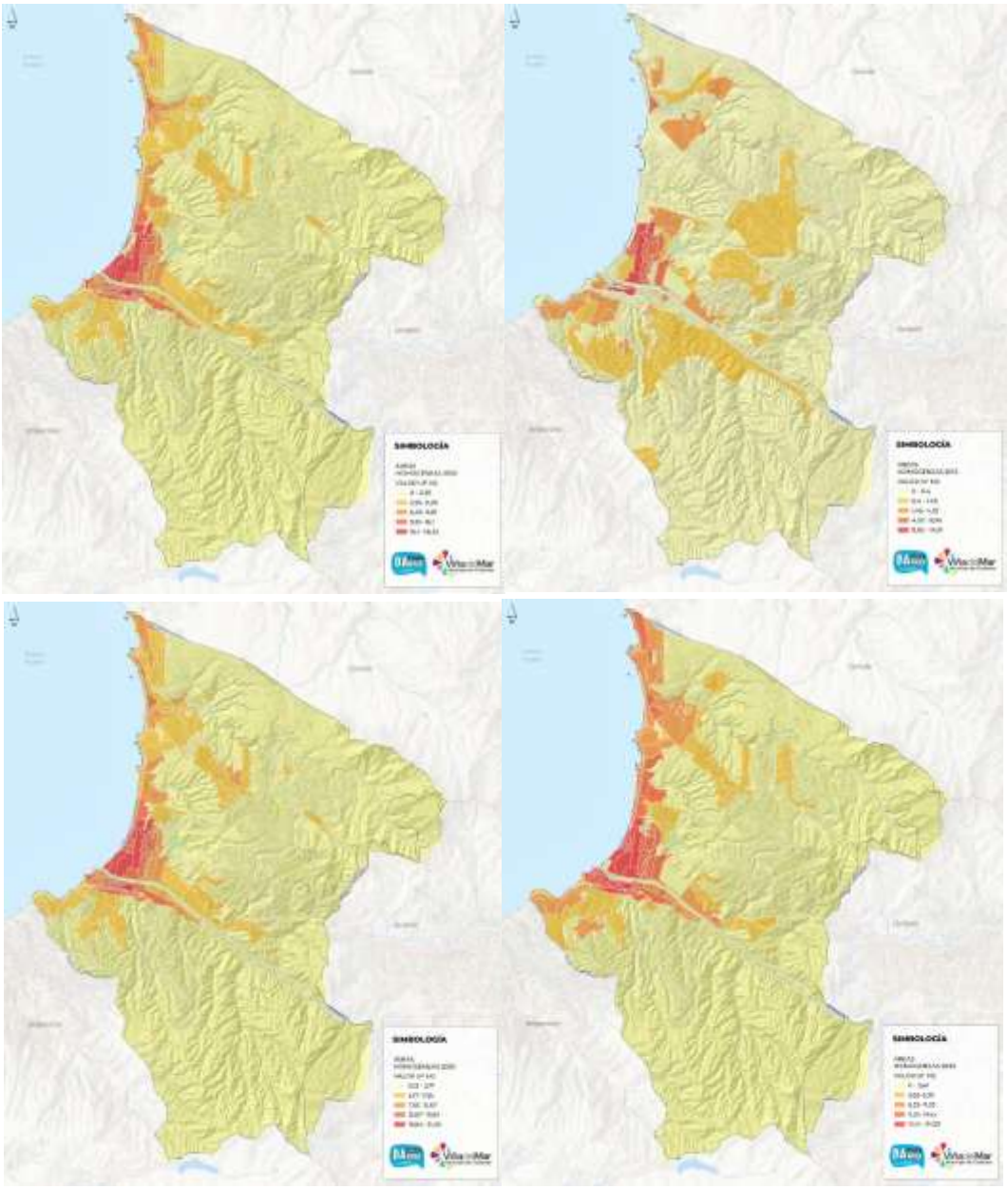


Figura 2.12: Evolución del valor de uso de suelo en áreas homogéneas 2013 - 2023 (UF/M2).
Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2013 - 2023.

La concentración de transacciones de bienes raíces en 2023 se localiza principalmente en Reñaca Bajo, con polos secundarios en Miraflores y en el sector Plan/Forestal Bajo (calle Viana). Este patrón sugiere una presión de crecimiento hacia el sector norte y refuerza el atractivo de ejes urbanos ya consolidados (véase Figura 2.13).

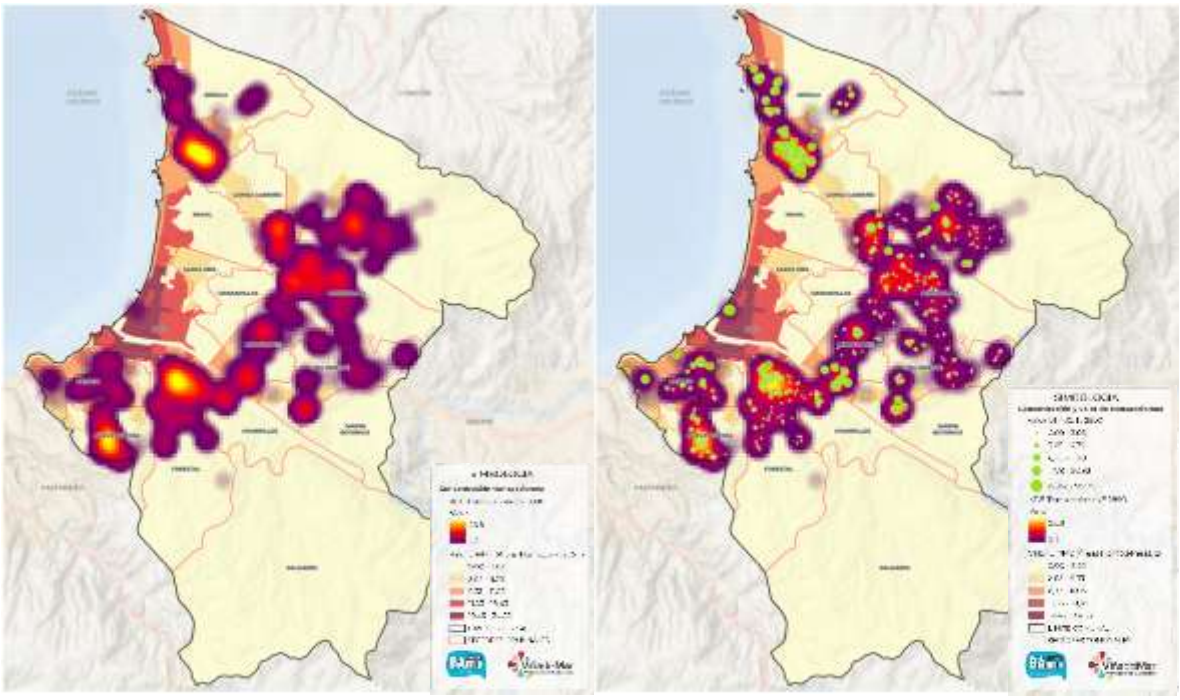


Figura 2.13: Núcleos de cantidad de transacciones de bienes raíces.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos SII 2023.

El análisis del Sistema Económico Productivo de Viña del Mar permite establecer un conjunto de caracterizaciones estructurales que condicionan tanto su funcionamiento actual como las decisiones de planificación del PRC.

En el contexto nacional, la Región de Valparaíso opera como el principal polo económico fuera de la Región Metropolitana, como segunda región del país por número de empresas (9,7% del total nacional), con 7,0% del empleo y 4,7% de las ventas. En el Área Metropolitana del Gran Valparaíso, Viña del Mar concentra el 44,6% de las empresas y el 49,0% del empleo formal, y se consolida como el principal núcleo empresarial y laboral del sistema. Su menor participación relativa en ventas (23,2%) responde a la concentración tributaria atípica de grandes contribuyentes en Concón, lo que introduce un sesgo metodológico relevante en la lectura comparada de ese indicador. A nivel de rubros, la comuna lidera en 13 de los 20 sectores del AMGV, con especial predominio en actividades financieras y de seguros (65,4%), salud (63,8%), actividades inmobiliarias (61,1%) y servicios profesionales e información y comunicaciones (cerca del 53%), lo que confirma su rol como nodo de servicios avanzados.

En materia fiscal, Viña del Mar presentaba hasta 2024 una baja dependencia del Fondo Común Municipal (10%) y una sólida base de ingresos propios ($108.926 millones en 2023). A partir de 2025, esa condición ha cambiado debido a una fuerte disminución de los ingresos propios, lo que condiciona la capacidad de inversión autónoma sostenida hasta ese momento.

La estructura económica comunal presenta un claro predominio del sector terciario (comercio, salud, enseñanza, servicios profesionales, financieros e inmobiliarios), con un sector primario marginal y un sector secundario de participación estable y acotada. En 2023, el comercio (G) lideró en número de empresas y ventas, mientras en empleo dominaron los servicios administrativos y de apoyo (N), la salud (Q) y la administración pública (O). A nivel de subrubros emerge un contraste estructural: el empleo se concentra en administración del Estado, seguridad privada y hospitales, mientras las ventas se articulan en torno a actividades inmobiliarias, fondos de inversión y venta de vehículos. Esta diferencia configura una economía donde el empleo descansa en servicios públicos y sociales y la captura de valor se orienta hacia actividades de capital y propiedad.

Entre 2005 y 2023, la comuna registró crecimiento sostenido en número de empresas y empleo dependiente, con ventas más fluctuantes asociadas a ciclos del comercio, la actividad inmobiliaria y el turismo. Ganaron participación relativa los servicios administrativos y de apoyo (N), el alojamiento y comidas (I), la salud (Q), el comercio (G), las finanzas (K) y las actividades inmobiliarias (L), mientras disminuyó el peso de la administración pública (O) en empleo.

El turismo constituye un componente estructural del Sistema Económico Productivo comunal. Entre 2012 y 2023, las empresas vinculadas a Actividades Características del Turismo crecieron sostenidamente, lo que consolidó a Viña del Mar como la principal comuna receptora de turismo interno del país (2,7% del total nacional en 2024). Sin embargo, la alta concentración de la planta turística en el Plan y Reñaca, junto con la presión sobre infraestructura, espacio público y borde costero, evidencia tensiones de sostenibilidad y una distribución territorial desigual de los beneficios.

Entre 2013 y 2023, el valor máximo del suelo en áreas homogéneas aumentó un 131%, sin cambios estructurales en el patrón espacial: los mayores valores se mantienen en Plan-Población Vergara (Casino-Coraceros), Cerro Castillo, Viana y el borde costero de Reñaca, con polos secundarios en Miraflores, Recreo y Reñaca Bajo. Las transacciones inmobiliarias de 2023 se concentraron en Reñaca Bajo, Miraflores y Plan-Forestal Bajo, lo que sugiere presión de crecimiento hacia el sector norte.

La concentración territorial de la actividad económica y de la valorización del suelo en el Plan, Reñaca y el borde costero comunal no es independiente de las condiciones físico-naturales del territorio: estas mismas áreas concentran la mayor exposición a riesgo costero y se encuentran sujetas a los ajustes normativos en curso sobre vialidad y zonificación de riesgo de tsunami descritos en el Marco Estratégico y Normativo (PRI Satélite Borde Costero Norte). La base económica comunal enfrenta, en consecuencia, una doble tensión: la distribución territorial desigual de los beneficios del turismo y la actividad inmobiliaria, y una exposición estructural al riesgo natural que se profundiza en el Sistema Físico Natural. Estos patrones de localización, concentración y valorización del suelo se materializan en la forma construida de la ciudad, cuya configuración física, funcional y normativa se aborda en el Sistema Urbano Territorial siguiente.

2.3 Sistema Urbano Territorial

El sistema urbano-territorial de la comuna de Viña del Mar se aborda desde una perspectiva integrada que articula su configuración física, funcional y normativa. El diagnóstico examina la secuencia de transformación de la ciudad bajo el marco regulatorio vigente, identifica sus impactos y tensiones, y provee evidencia técnica para orientar las decisiones de actualización del Plan Regulador Comunal.

El análisis abarca los componentes estructurantes del sistema: la morfología de la urbanización y las lógicas de poblamiento y expansión territorial; el sistema de tipologías barriales y sus valores identitarios; el soporte físico del territorio, que comprende el régimen de tenencia del suelo, la subdivisión predial, los usos del suelo y la dinámica de producción habitacional; la red vial estructurante y el sistema de movilidad; la dotación de equipamiento y el acceso a bienes públicos urbanos; la vivienda y la informalidad urbana; la actividad comercial y la estructura de centralidades; las piezas territoriales singulares, incluyendo el borde costero y la interfaz urbano-rural; el patrimonio cultural urbano; y las presiones territoriales y restricciones al desarrollo.

El análisis también interpreta las lógicas subyacentes a la forma urbana consolidada, incluyendo el rol que ha desempeñado la normativa urbanística en ese proceso, y reconoce los fenómenos de fragmentación y segregación socioespacial resultantes, así como las oportunidades y limitaciones que representan para la planificación. De este modo, se aportan herramientas y evidencias que fundamentan propuestas orientadas a corregir distorsiones, potenciar vocaciones territoriales y promover una configuración urbana más equilibrada, inclusiva y resiliente.

2.3.1 Forma urbana y morfología del territorio

a) Proceso de urbanización y consolidación territorial

El proceso de urbanización de Viña del Mar se remonta a la época colonial, cuando las tierras del valle del "Peuco" fueron subdivididas en dos grandes haciendas: la "Viña de la Mar", que se extendía desde la ribera norte del estero Marga Marga hasta Reñaca, y "Las Siete Hermanas", cuyo dominio abarcaba desde la ribera sur del mismo estero hasta Rodelillo y el cerro Barón. La llegada del ferrocarril Valparaíso–Santiago en 1855, promovida por el ingeniero José Francisco Vergara Echevers (casado con Mercedes Álvarez Prieto, heredera de las haciendas), propició la ocupación de los márgenes del estero y el impulso de una ciudad independiente de Valparaíso. La fundación de Viña del Mar fue aprobada por Decreto Supremo del 29 de diciembre de 1874, y la Municipalidad fue creada el 30 de mayo de 1878.

La urbanización se formalizó con el plano de la Población Vergara de 1892, diseñado por Salvador Vergara Álvarez. Estructurado en torno al par vial Álvarez-Viana, el plano ordenó una retícula ortogonal vinculada al estero y al borde costero, con espacios públicos y vialidad jerarquizada bajo principios higienistas del urbanismo decimonónico.

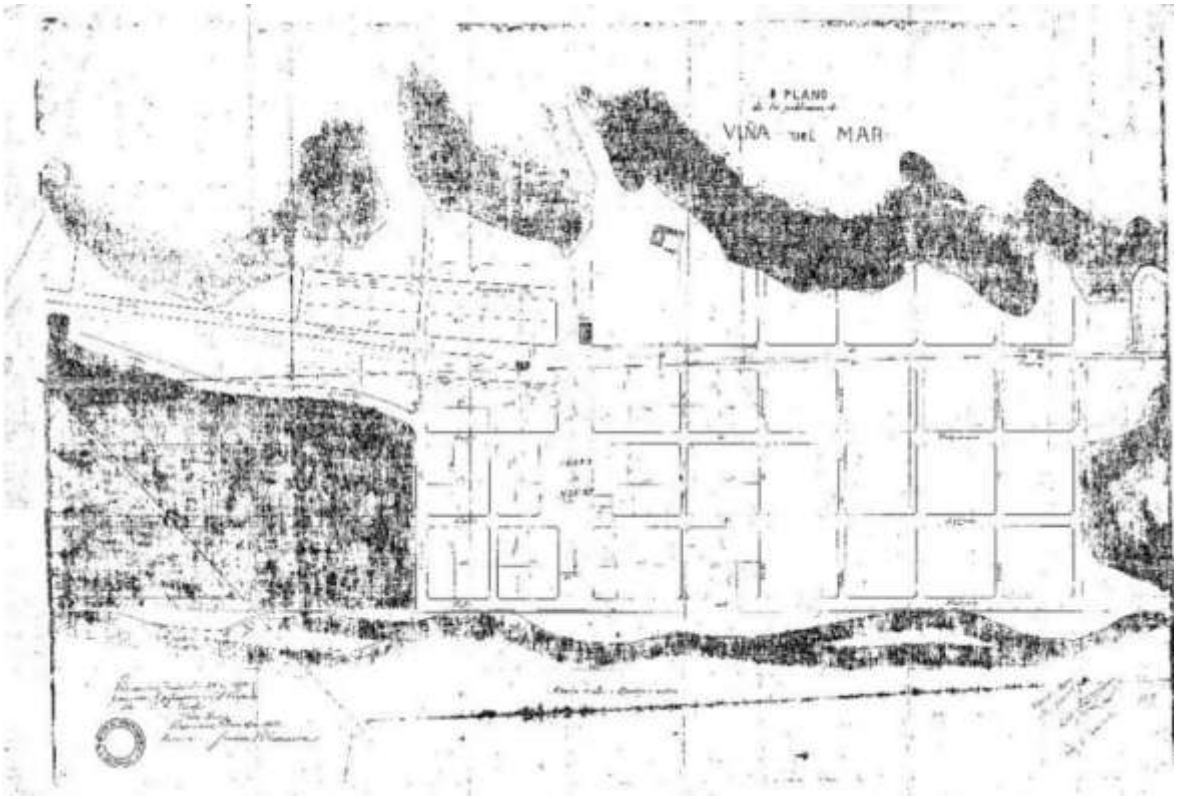


Figura 2.14: Plano de la Población Viña del Mar (Loteo Población Vergara), elaborado por Teodoro Lowey en 1874.
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana / SECPLA- IMVM

El terremoto del 16 de agosto de 1906 aceleró la consolidación física de la ciudad, impulsando la migración de familias e industrias hacia la Población Vergara y perfilando a Viña del Mar como enclave industrial-dormitorio. El empréstito municipal de 1928, administrado por la Sociedad Pro Balneario, financió las obras que consolidaron su vocación turística: Casino Municipal, Teatro Municipal, Piscina de 8 Norte, Laguna Sausalito, Estadio, Hotel O'Higgins, Balneario de Caleta Abarca y el camino costero a Concón.

Durante el siglo XX, la expansión urbana incorporó sectores como Recreo, Miraflores, Santa Inés, Achupallas y Reñaca mediante loteos planificados que combinaron trazados reticulares, curvilíneos y radiales adaptados a la topografía, configurando barrios con identidad y morfología propias. Este proceso consolidó el carácter turístico-residencial de la comuna, con balnearios como Acapulco, El Sol y Las Salinas, y una oferta creciente de equipamiento hotelero, gastronómico, deportivo y cultural.

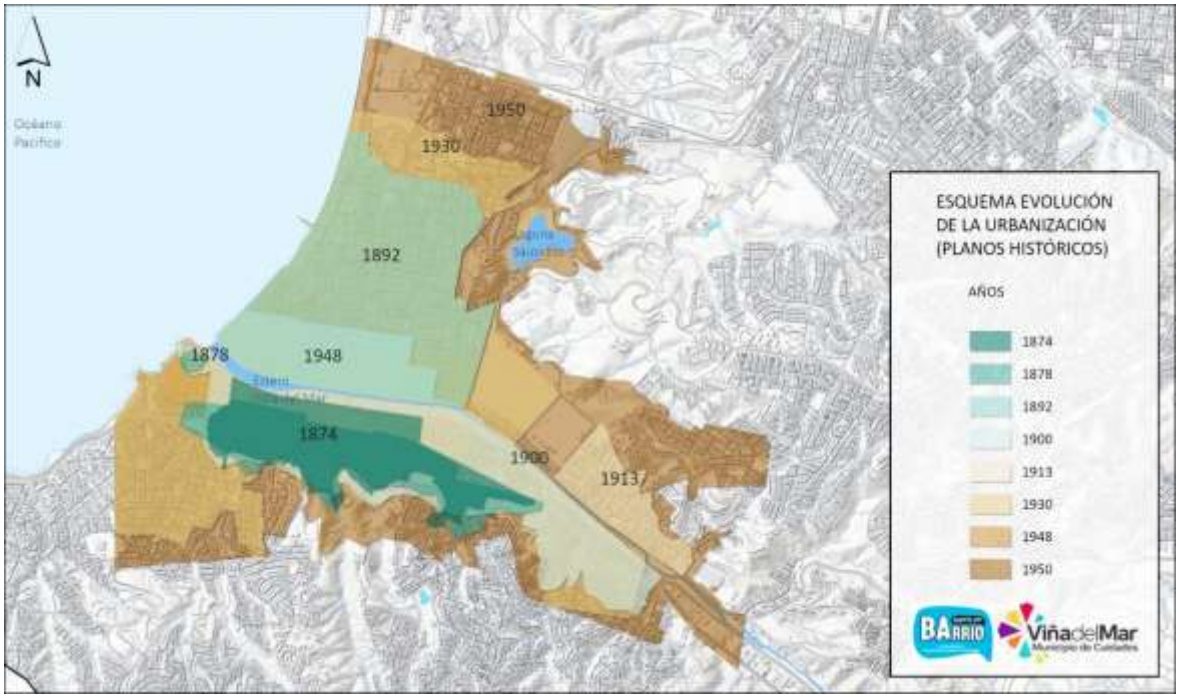


Figura 2.15: Esquema de la evolución histórica del desarrollo urbano de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración Propia SECPLA- IMVM.

La evolución histórica de Viña del Mar describe una transición desde la hacienda rural hacia la consolidación como centro urbano turístico-residencial, cuyo patrón de poblamiento y estructuración territorial sigue siendo determinante en su configuración contemporánea. La acumulación de estas capas de urbanización, con sus distintas lógicas de expansión, densidad y trazado, es el objeto del modelo evolutivo de ocupación territorial que se analiza a continuación.

b) Modelo evolutivo de ocupación

La evolución del poblamiento urbano de Viña del Mar puede caracterizarse como un proceso secuencial de expansión concéntrica, con base en el núcleo fundacional y posterior dispersión hacia sectores altos, articulada por fases históricas, orientaciones de la planificación urbana y roles funcionales diferenciados.

La primera fase, comprendida entre 1855 y 1930, corresponde a la estructura fundacional y consolidación urbana formal. La urbanización se articuló sobre el trazado ferroviario y loteos planificados como la Población Vergara, con predominio de una retícula ortogonal cuyas centralidades se organizaron en torno a los ejes Avenida Libertad, Avenida Valparaíso, Álvarez-Viana y la conexión costera hacia Reñaca. La ocupación se concentró en el valle del estero (Plan de Viña, Recreo, Miraflores Bajo), respondiendo a una lógica de accesibilidad, centralidad y mixtura funcional asociada a la inversión privada de sectores de altos ingresos.

Entre 1940 y 1990, la expansión periurbana estuvo impulsada por políticas públicas de vivienda masiva (Corporación de la Vivienda, CORVI; Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU; Ley N° 18.138 y programas de reconstrucción post-terremoto) y por la proliferación de loteos irregulares en sectores altos: Achupallas, Forestal, Gómez Carreño, Reñaca Alto, Miraflores Alto, Nueva Aurora y Viña Oriente. Esta fase se caracterizó por urbanización incompleta, baja densidad, trazado vial disfuncional y zonificación permisiva (zonas V7 y E5 del PRC 2002), con efectos directos en la densificación espontánea y la informalidad.

Desde 1990 hasta 2020, la urbanización dispersa y el crecimiento espontáneo marcaron la consolidación de subcentralidades como Reñaca Centro (zonas V2, V4 y V5 del PRC 2002), la densificación en sectores centrales y la expansión hacia las Zonas de Extensión Urbana (ZEU) definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) de 2014. Esta fase se distingue por la urbanización periférica sin infraestructura estructurante ni planes seccionales, la proliferación de campamentos y ocupaciones informales en sectores altos y quebradas, y el aumento de la demanda habitacional sin mecanismos normativos que permitieran una respuesta eficaz.

Las tres fases descritas no son períodos cerrados sino capas que coexisten en el territorio actual, configurando una estructura urbana de densidades, morfologías y condiciones de habitabilidad heterogéneas. Esta superposición es la base del análisis de jerarquía urbana y anillos de crecimiento que se desarrolla en el apartado siguiente.

c) Estructura funcional, jerarquía urbana y anillos de crecimiento

El sistema urbano actual presenta roles diferenciados4 que permiten distinguir tres escalas territoriales. Los sectores de escala regional-metropolitana, como el Plan de Viña y Reñaca Bajo, concentran servicios, comercio y redes de transporte estructurante, y requieren consolidación normativa, rehabilitación del espacio público y control de densidades. Los sectores de escala barrial, como Reñaca Alto, Gómez Carreño y Achupallas, se caracterizan por urbanización precaria, déficit de servicios y desarticulación vial. Los sectores de borde o expansión, principalmente las Zonas de Extensión Urbana (ZEU) definidas por el PREMVAL 2014, carecen de conectividad estructurante y urbanización efectiva, y demandan intervención estructural previa a cualquier nueva urbanización.

[4] Según estudio PIIMEP 2024.

Este patrón de jerarquías se articula espacialmente a través de cuatro anillos de crecimiento urbano:

Anillo Central

Corresponde al núcleo histórico fundacional, articulado por la retícula de la Población Vergara y el trazado ferroviario. Concentra la mayor densidad de edificación en altura, las centralidades metropolitanas de comercio, servicios y turismo, y soporta una alta carga funcional intercomunal.

Anillo Pericentral

Constituido por barrios de desarrollo temprano con urbanización consolidada, como Recreo y Santa Inés. Su estructura morfológica evidencia la coexistencia de loteos privados y conjuntos de vivienda social temprana. La zonificación predominante corresponde a subzonas residenciales con restricciones, con modificaciones normativas a través de seccionales e instrumentos específicos.

Anillo Perimetral

Comprende sectores consolidados mediante programas de vivienda pública (Ley N° 18.138, reconstrucción post-terremoto) y loteos privados de baja densidad, con urbanización incompleta o regularizada posteriormente. Incluye Achupallas, Reñaca Alto, Forestal, Miraflores Alto, Gómez Carreño y Nueva Aurora. Estos barrios presentan heterogeneidad morfológica, déficit de espacio público y presencia de campamentos o asentamientos irregulares en intersticios y espacios residuales. Las zonas predominantes del PRC vigente son V7 y E5, cuya normativa es laxa en términos de usos y condiciones de edificación.

Periferia

Corresponde a sectores de borde urbano y transición hacia el espacio rural, en su mayoría definidos como ZEU por el PREMVAL 2014, sin urbanización materializada. Presentan baja densidad, carencia de infraestructura básica, conectividad y equipamientos; la proliferación de asentamientos informales presiona el sistema natural y conforma áreas rezagadas respecto de los bienes y servicios urbanos.

La estructura de anillos descrita constituye el marco espacial sobre el que se distribuyen las tipologías barriales identificadas en el apartado siguiente, cuya lógica de conformación responde precisamente a las distintas fases de expansión y a los roles funcionales diferenciados de cada anillo. La falta de materialización de declaratorias de utilidad pública y la ausencia de una jerarquía vial estructurante en los sectores altos han perpetuado inequidades de accesibilidad, conectividad y dotación de servicios que el catálogo tipológico registra con precisión territorial.

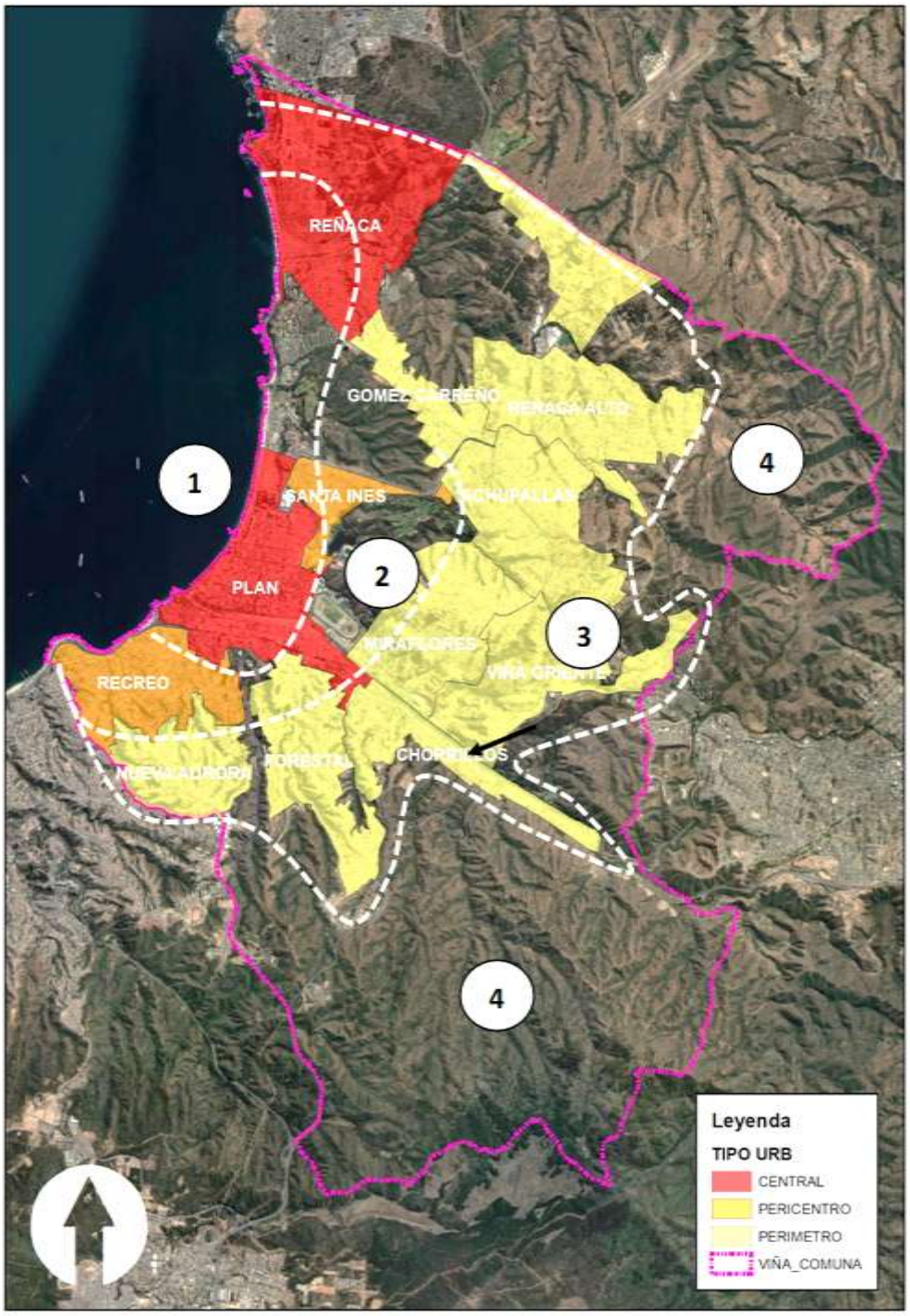


Figura 2.16: Conformación urbana por anillos de crecimiento

Fuente: Elaboración propia, Asesoría Urbana - SECPLA.

d) Caracterización morfológica de barrios y sectores

La lectura de la ciudad por anillos de crecimiento permite comprender la lógica de expansión territorial de Viña del Mar. Cada etapa de urbanización produjo, además de una morfología predial y vial característica, un conjunto de patrones de asentamiento e implantación con identidad propia: modos singulares de habitar, historias de poblamiento compartidas y atributos espaciales que sus comunidades valoran y desean conservar. Este apartado sistematiza esos patrones bajo la forma de un catálogo de tipologías barriales con valor identitario, elaborado como insumo técnico para orientar las decisiones normativas de la actualización del Plan Regulador Comunal.

La unidad de análisis es la tipología barrial, entendida como un patrón de forma urbana, origen del poblamiento e identidad colectiva, que puede manifestarse simultáneamente en más de un sector del territorio comunal. La identificación de cada tipología se construyó mediante el cruce de seis dimensiones de análisis aplicadas de forma sistemática a cada sector: origen y agente urbanizador, a partir del estudio cronológico de edificación y el análisis de evolución histórica (Asesoría Urbana, 2022); morfología urbana y predial, con datos del Servicio de Impuestos Internos (SII) procesados por Unidad Vecinal (Asesoría Urbana, 2025); carácter arquitectónico predominante, a partir de la cartografía de tipologías de vivienda patrimonial (SECPLA, 2023); identidad barrial y valoración ciudadana, recogida en el proceso de participación ciudadana temprana (SECPLA, 2023) y sistematizada en el diagnóstico de patrimonio del PRC; condición normativa vigente, según el PRC 2002 y sus modificaciones seccionales; y presiones y amenazas territoriales, documentadas en diagnóstico SECPLA, 2025. Una tipología se definió cuando la combinación de estas dimensiones producía un patrón reconocible y diferenciable de otros, con independencia de los límites administrativos del sector.

Este enfoque busca trascender los límites administrativos y capturar los patrones territoriales con mayor fidelidad que una descripción sector por sector. Por ejemplo, los conjuntos de Canal Beagle, Villa Dulce y El Olivar en Viña Oriente, y el Conjunto Siete Hermanas en Forestal, expresan una tipología con similitudes aun cuando se localizan en sectores distintos. El antecedente normativo más directo de este tipo de interpretación es la Ordenanza del Plan Seccional Recreo (Decreto Alcaldicio N° 10.016/2003, modificado mediante D.A. N° 6.969/2014), que surge de la necesidad de proteger el carácter residencial histórico de ese barrio ante el aumento de la presión inmobiliaria.

El marco territorial de referencia son los 16 sectores comunales. De ellos, cuatro no presentan barrios constituidos ni tejido urbano histórico integrado a la trama comunal: Jardín Botánico, Palmares y Granadillas corresponden a áreas de restricción ambiental o borde de contacto urbano-rural, mientras que el sector Naval contiene un único conjunto residencial en zonificación militar, sin integración al tejido urbano circundante. El catálogo desarrolla caracterizaciones para los 12 sectores restantes, identificando 8 tipologías barriales, una de las cuales (Expansión Periférica Mixta) se desagrega en dos subtipos según el grado de formalización del tejido.

Este catálogo provee una sistematización fundamentada de los antecedentes disponibles para orientar las decisiones de planificación del PRC, con una estructura tipológica preliminar que podrá ser ajustada en etapas posteriores del proceso.

Las fichas que siguen desarrollan cada una de las ocho tipologías identificadas, organizando la información en seis dimensiones analíticas: origen y proceso de urbanización; morfología urbana y predial; carácter arquitectónico e imagen urbana; identidad barrial y valoración ciudadana; condición normativa vigente; y presiones, amenazas e implicancias para el PRC.

Tabla 2.22: Tipologías barriales.

TIPOLOGÍA 1 — TEJIDO FUNDACIONAL PLANIFICADO	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Mayoritariamente en Plan y Recreo (Centro fundacional, Cerro Castillo, Álvarez a pie de cerro, Población Vergara Poniente y Oriente, Chorrillos Bajo y Miraflores Bajo, Coraceros (sector Plan); Recreo Bajo y Viña del Mar Alto (subida Traslaviña, Gregorio Marañón).
Origen y proceso de urbanización	Corresponde al núcleo fundacional de Viña del Mar, cuyo origen se vincula a la llegada del ferrocarril Valparaíso-Santiago en 1855, que propicia la ocupación del valle del estero Marga Marga. La urbanización se formaliza con el plano de la Población Vergara (1892), que estructura una retícula ortogonal de gran escala bajo principios higienistas. La consolidación se intensifica tras el terremoto de 1906 y el impulso del modelo balneario-turístico del siglo XX, financiado mediante inversión municipal y privada (Casino, Teatro, Hotel O'Higgins, balnearios, infraestructura costera). Recreo se desarrolla en paralelo como barrio residencial planificado de carácter ciudad jardín. Predomina la inversión privada articulada con iniciativa pública, configurando un tejido de alta calidad urbana, vigente hasta hoy.
Morfología urbana y predial	Trama ortogonal de gran escala en el Plan, con adaptaciones curvilíneas en Cerro Castillo y Recreo según topografía. Lotes de gran tamaño relativo, con superficies superiores al promedio comunal y altos porcentajes de patio (>80%, superiores al 90% en sectores patrimoniales). Coexisten

	viviendas de 1 a 2 pisos con edificios de mediana y gran altura (5 a 15 pisos) en ejes estructurantes como Av. Libertad y Viana-Álvarez. Predomina la ocupación aislada con antejardín en áreas residenciales y ocupación continua en zonas comerciales.
Carácter arquitectónico e imagen urbana	Alta diversidad tipológica y estratificación histórica: palacios, castillos, casonas tipo chalet y bungalow, vivienda popular temprana y edificación en altura contemporánea conviven en esta tipología barrial. En los ejes centrales predomina la mezcla con comercio en primer nivel, configurando imagen urbana de escala metropolitana. En Recreo y Cerro Castillo predomina la vivienda aislada con jardín, con fuerte relación con la topografía y vistas. El espacio público presenta alta calidad: paseos, miradores, plazas y arborización consolidada.
Identidad barrial y valoración ciudadana	Concentra la mayor densidad de patrimonio edificado de la comuna, incluyendo Monumentos Históricos, Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica. Presenta alto reconocimiento ciudadano, con fuerte valoración del carácter urbano, arquitectónico e histórico, tanto en su dimensión monumental como cotidiana (barrios tradicionales, poblaciones tempranas y tejido social asociado a los orígenes de la ciudad). Existe preocupación sostenida por la pérdida de identidad producto de procesos de densificación y renovación sin criterios de integración morfológica.
Condición normativa vigente	Regulado principalmente por zonas E1, E2, V4 y V6, junto con subzonas patrimoniales E8-1. Recreo cuenta con Plan Seccional vigente que establece parámetros específicos para resguardar su carácter residencial. Existen instrumentos complementarios como la Ordenanza de Miradores. Persisten vacíos normativos en algunos Monumentos Históricos en cuanto a altura y sistema de agrupamiento, quedando sujetos a criterio de la Dirección de Obras Municipales.
Presiones y amenazas	Densificación disruptiva en bordes de áreas patrimoniales, especialmente en zonas de transición con normativa más permisiva. Renovación sin criterios de conservación integral, ausencia de fichas completas de protección patrimonial, envejecimiento de la población residente y presión del turismo estacional en el borde costero. Alta concentración de permisos de edificación, lo que evidencia un fuerte dinamismo inmobiliario.
Implicancias para el PRC	Requiere subzonificación interna que diferencie áreas de centralidad metropolitana de sectores residenciales históricos. Necesidad de control de alturas en zonas de transición, incorporación de criterios de continuidad morfológica y protección de vistas. Se requiere completar instrumentos de protección patrimonial (DDU 400) y ampliar perímetros de conservación más allá de inmuebles individuales, incorporando el tejido urbano como unidad de valor.

TIPOLOGÍA 3 — CONJUNTOS OBREROS E INSTITUCIONALES	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Viña Oriente, Santa Inés, Forestal (Canal Beagle, Villa Dulce, El Olivar, Villa Hermosa; Población Textil (Sausalito), Población COIA, SEDAMAR I y II, Fábrica de Papeles y Metales (Santa Inés); Conjunto Siete Hermanas (Forestal).
Origen y proceso de urbanización	Corresponde a conjuntos residenciales planificados promovidos por empresas, sindicatos, cajas de previsión y otras instituciones durante el período de industrialización (aprox. 1940-1970). Su origen es colectivo y deliberado: el conjunto se diseña como unidad habitacional integral para trabajadores vinculados a una actividad productiva o institucional específica. Este modelo incorpora desde su concepción vivienda, equipamiento básico y espacios colectivos, generando tejidos homogéneos y comunidades con fuerte identidad. En Viña Oriente, parte de estos conjuntos también se vincula a cooperativas de vivienda y programas sociales, manteniendo una lógica de planificación unitaria.
Morfología urbana y predial	Tramas regulares, generalmente ortogonales, emplazadas en terrazas o mesetas. Lotes pequeños a medianos (aprox. 150-250 m^2), con alta ocupación relativa. Predomina la vivienda pareada o en hilera de 1 a 2 pisos, con frentes continuos y patios traseros. Se observan grandes manzanas con espacios colectivos interiores (plazas, áreas verdes y pasajes) como parte estructural del diseño. La homogeneidad tipológica es una característica central, generando continuidad volumétrica y espacial.
Carácter arquitectónico e imagen urbana	Arquitectura asociada a vivienda económica de mediados del siglo XX, con influencia del Movimiento Moderno: volúmenes simples, materialidad homogénea y repetición tipológica. En Santa Inés predominan viviendas pareadas de dos pisos en ladrillo; en Viña Oriente, casas de un piso en trama regular; en Forestal, conjuntos de mayor escala con equipamiento incorporado. La imagen urbana se define por su uniformidad, escala peatonal y fuerte presencia de espacios colectivos.
Identidad barrial y valoración ciudadana	Alta valoración identitaria asociada a la historia laboral y organización colectiva. Estos barrios son reconocidos como parte de la memoria social de la ciudad, vinculados a la industria, el trabajo y las instituciones. Presentan fuerte sentido de pertenencia comunitaria. El diagnóstico identifica valores urbano-arquitectónicos, históricos y sociales relevantes, junto con amenazas por densificación, renovación y falta de reconocimiento normativo del patrimonio cotidiano.

Condición normativa vigente	En Santa Inés, parte de estos conjuntos cuenta con protección mediante Zonas de Conservación Histórica establecidas en la modificación PRC 2015, con parámetros específicos de altura y ocupación. Sin embargo, se detectan inconsistencias en los usos permitidos. En Viña Oriente y Forestal, la mayoría de estos conjuntos se regula bajo zona V7, altamente permisiva, sin reconocimiento específico de su valor morfológico o identitario.
Presiones y amenazas	Renovación espontánea y sustitución tipológica en sectores sin protección normativa, favorecida por la permisividad de la zona V7. Riesgo de pérdida de homogeneidad y deterioro de espacios colectivos. Subdivisión predial y cambios de uso que alteran la estructura original. Falta de reconocimiento normativo del valor patrimonial social (capital cultural no reconocido).
Implicancias para el PRC	Se requiere incorporar protección normativa para conjuntos sin declaratoria formal, especialmente en Viña Oriente y Forestal. Se recomienda utilizar Zonas de Conservación Histórica u otros instrumentos equivalentes, resguardando altura, sistema de agrupamiento, ocupación de suelo y espacios colectivos. En conjuntos ya protegidos, es necesario ajustar usos permitidos para evitar transformaciones incompatibles. Se sugiere reconocer el valor del espacio colectivo como componente estructural del conjunto, no solo del inmueble individual.

TIPOLOGÍA 4 — CONJUNTOS DE VIVIENDA SOCIAL COLECTIVA	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Gómez Carreño, Nueva Aurora, Reñaca Alto (subsectores de origen SERVIU/CORVI), Forestal Alto (Gómez Carreño 1° al 5° sector, Meseta de Aragón, Población Alejandro Navarrete).
Origen y proceso de urbanización	Esta tipología se origina en las políticas públicas de vivienda social desarrolladas entre las décadas de 1940 y 1990, principalmente a través de CORVI y SERVIU. A diferencia de los conjuntos obreros e institucionales, estos desarrollos responden a programas habitacionales de escala comunal o metropolitana dirigidos a población de menores ingresos sin acceso al mercado formal. Se emplazan preferentemente en suelos de menor valor relativo, muchas veces en laderas o sectores periféricos, con trazados diseñados para maximizar la cantidad de unidades. Su desarrollo se realiza por etapas, generando grandes extensiones urbanas con relativa homogeneidad inicial y posterior transformación progresiva.
Morfología urbana y predial	Tramas predominantemente regulares con manzanas de tamaño medio y lotes pequeños, los más reducidos de la comuna (aprox. 150-200 m^2). Alta ocupación del suelo y bajos porcentajes de patio (en torno a 40-50%). Predomina la vivienda en serie de 1 a 2 pisos, combinada con bloques de departamentos de 3 a 5 pisos en sectores específicos. La relación entre superficie construida y lote es ajustada, generando tejidos de alta intensidad urbana. Se observan grandes extensiones continuas de suelo urbanizado, con baja proporción de suelo natural remanente.
Carácter arquitectónico e imagen urbana	Arquitectura estandarizada de vivienda económica de mediados del siglo XX, con repetición tipológica y escasa diferenciación formal. Predominan casas en serie y bloques habitacionales con espacios libres intermedios de calidad variable. La imagen urbana es homogénea en su origen, pero presenta transformaciones significativas producto de ampliaciones y modificaciones individuales acumuladas en el tiempo. Los espacios públicos presentan condiciones heterogéneas, con sectores activos y otros con deterioro o subutilización.
Identidad barrial y valoración ciudadana	Estos barrios han desarrollado identidades locales consolidadas a partir de la vida comunitaria y la permanencia de sus habitantes. Son reconocidos como parte de la memoria habitacional de la ciudad, particularmente en sectores como Gómez Carreño. Sin embargo, presentan condiciones socioeconómicas más vulnerables y déficits relevantes en acceso a equipamientos y áreas verdes. El diagnóstico identifica altos niveles de carencia en infraestructura cultural, deportiva y recreativa, lo que incide en la calidad de vida y cohesión social.

Condición normativa vigente	Regidos mayoritariamente por zona V7 del PRC, caracterizada por alta permisividad en usos y densidades, sin diferenciación específica para este tipo de tejido. Existen modificaciones puntuales, como la correspondiente a Gómez Carreño (2016), que ajustan parámetros para controlar procesos de densificación. En términos generales, la normativa vigente no reconoce la especificidad morfológica ni social de estos conjuntos.
Presiones y amenazas	Alta presión por densificación informal y proyectos de sustitución tipológica, favorecida por la permisividad normativa y el valor relativamente bajo del suelo. Aparición de edificaciones en altura que generan contrastes volumétricos (ejemplo Gómez Carreño y Miraflores Alto). Déficit estructural de equipamientos y áreas verdes, sumado a procesos de deterioro del espacio público. Presencia de campamentos en bordes urbanos que incrementa la presión sobre la infraestructura existente.
Implicancias para el PRC	Se requiere diferenciar normativamente estos sectores mediante subzonificación que distinga áreas de tejido consolidado de baja altura de aquellas con potencial de renovación. La densificación debe condicionarse a la provisión de equipamiento, espacio público y conectividad. Se recomienda identificar conjuntos con valor histórico dentro de esta tipología para evaluar su protección morfológica. Asimismo, el PRC debiera incorporar directrices explícitas para la localización de equipamientos y áreas verdes en función de los déficits detectados, evitando la reproducción de condiciones de segregación urbana.

TIPOLOGÍA 5 — BARRIO DE LADERA ESCALONADA	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Forestal, Chorrillos y subsectores de ladera del Plan. Subsectores y barrios representativos: Forestal Bajo, Chorrillos Bajo, Chorrillos Alto, Viña del Mar Alto (bajo), Álvarez pie de cerro.
Origen y proceso de urbanización	Esta tipología corresponde al tejido urbano que se desarrolló por ocupación progresiva de las laderas y quebradas del sistema de cerros que rodea el núcleo fundacional de Viña del Mar, principalmente entre las décadas de 1900 y 1960. A diferencia de las tipologías de meseta, el proceso de urbanización de ladera fue predominantemente espontáneo e incremental, con trazados condicionados por la topografía antes que por una planificación previa. El resultado es una trama sinuosa, fragmentada en tramos, con calles y pasajes que siguen las curvas de nivel o los quiebres del terreno y que se conectan verticalmente mediante escaleras urbanas. El agente urbanizador fue mayoritariamente la autoconstrucción y los loteos informales o semiformales de pequeña escala, aunque algunos subsectores como Viña del Mar Alto y Álvarez pie de cerro presentan tramos con mayor planificación. El Diagnóstico Final clasifica Forestal Bajo dentro del patrón de asentamiento histórico de viviendas unifamiliares con conjuntos y poblaciones, reconociendo su consolidación temprana. Chorrillos Bajo comparte este patrón, mientras Chorrillos Alto corresponde a una ocupación posterior y más gradual.
Morfología urbana y predial	Trama predominantemente irregular, adaptada a la topografía, con tramos cortos de calle que cambian de dirección frecuentemente y abundantes escalinatas peatonales como elementos de conectividad vertical. Los lotes son pequeños a medianos, con formas irregulares condicionadas por la pendiente. La UV Buenos Amigos Sur en Forestal registra uno de los lotes más pequeños del sector (197 m^2 de media con 53% de patio), expresando la alta ocupación del suelo en ladera. La UV El Salto en Chorrillos presenta el mayor lote medio del sector (12.782 m^2), correspondiente a un subsector de uso mixto e industrial liviano que introduce heterogeneidad al borde. La altura dominante es de 1 a 2 pisos, con ocupación adosada entre medianeros frecuentemente en tramos más consolidados. Las vistas hacia el plan de la ciudad, el estero Marga Marga y el borde costero son un atributo paisajístico estructurante de esta tipología, especialmente en Forestal Bajo y Chorrillos Bajo.

Carácter arquitectónico e imagen urbana	El tejido edificado es heterogéneo en expresión arquitectónica pero homogéneo en escala: casas de 1 a 2 pisos de distintas épocas y materialidades, con predominio de mampostería y construcciones de mediana calidad. La relación con el espacio público es directa, con fachadas que abren hacia calles estrechas y pasajes con escasa diferencia entre el nivel de acceso y el nivel de calle. Las escalinatas, muros de contención y retranqueos son elementos urbanos característicos que definen el carácter visual de estos barrios. El catastro patrimonial registra 22 inmuebles y 5 conjuntos con valor identitario en Forestal, y 32 inmuebles y 1 conjunto en Chorrillos, concentrados mayoritariamente en los subsectores bajos.
Identidad barrial y valoración ciudadana	La identidad de ladera es uno de los elementos de pertenencia más reconocibles por los residentes de estos sectores. El PAC recoge valoraciones de la comunidad que asocian Forestal y Chorrillos a una forma de habitar particular, marcada por la topografía, las vistas, las escaleras y la proximidad entre vecinos que genera "una escala de barrio que el Plan no tiene". Forestal Bajo es uno de los subsectores con mayor presencia en el catastro patrimonial de Forestal, con valores urbano-arquitectónicos, históricos y sociales reconocidos simultáneamente. Chorrillos Bajo concentra la mayor cantidad de inmuebles patrimoniales del sector, con todos los valores activos y el mayor espectro de amenazas del catálogo, lo que lo convierte en uno de los subsectores con mayor urgencia de acción normativa de toda la comuna.
Condición normativa vigente	Forestal está regulado principalmente por la zona V4 del PRC en los sectores de ladera más consolidados, y por la zona V7 en sectores de mayor permisividad. La vialidad de ladera tiene deficiencias de conectividad reconocidas en la síntesis de vialidad estructurante: Forestal concentra uno de los mayores déficits de acceso a bienes públicos urbanos de la comuna (18.098 personas sin acceso a equipamiento cultural, 14.043 sin acceso a parques). El subsector El Salto en Chorrillos es de uso industrial liviano con una normativa específica que lo diferencia del resto del sector residencial.
Presiones y amenazas	La principal amenaza es la densificación en ladera que supera la capacidad de la infraestructura vial y de servicios, generando congestión de accesos, problemas de evacuación en emergencias y deterioro de la imagen urbana por contraste volumétrico. Forestal Alto concentra uno de los mayores déficits habitacionales cuantitativos de la comuna (1.115 viviendas), con 2.139 hogares en campamentos, lo que ejerce presión sobre la ladera baja mediante densificación informal. El deterioro del parque habitacional existente es una amenaza concreta en los tramos más antiguos de Chorrillos Bajo y Forestal Bajo, donde la antigüedad de las construcciones, los materiales deficientes y la pendiente se combinan con riesgos de remoción en masa identificados en el sistema físico-natural del Diagnóstico Final. La baja accesibilidad vehicular limita la inversión privada en mejoramiento.
Implicancias para el PRC	El PRC debiese establecer normas específicas para el tejido de ladera que reconozcan la morfología escalonada como una condición particular que requiere parámetros distintos a los de las zonas planas: alturas máximas medidas desde la calle de acceso inferior, rasantes adaptadas a la pendiente y restricciones de subdivisión que eviten lotes de acceso imposible. La conectividad peatonal mediante escalinatas y pasajes debe ser reconocida como red estructurante del sector y protegida de la privatización o el cierre. En los subsectores con mayor concentración de valor patrimonial (Forestal Bajo, Chorrillos Bajo), el instrumento deberá evaluar la incorporación de zonas de conservación de entorno que protejan la escala y el carácter del tejido, independientemente del valor monumental de los inmuebles individuales. La gestión de riesgos de remoción en masa debe integrarse como condicionante normativa explícita.

TIPOLOGÍA 6a — EXPANSIÓN PERIFÉRICA MIXTA (PERIFERIA CONSOLIDADA)	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Achupallas, Reñaca Alto, Forestal medio-alto. Subsectores y barrios representativos: Santa Julia, Villa Independencia, Lomas La Torre, Achupallas Alto, sectores altos de Forestal Alto y Reñaca Alto.
Origen y proceso de urbanización	Esta tipología corresponde a territorios de expansión periférica originados principalmente mediante ocupaciones informales y loteos irregulares desarrollados desde la década de 1970 en adelante, posteriormente sometidos a procesos de regularización parcial o progresiva. Su urbanización ocurre sobre cerros y laderas de borde urbano, donde el acceso al suelo formal era limitado y la autoconstrucción se transforma en el principal mecanismo de producción del hábitat. El proceso de consolidación ha sido heterogéneo, combinando programas públicos de pavimentación, electrificación y saneamiento con iniciativas vecinales de mejoramiento barrial. En Achupallas y Forestal Alto, parte importante de la consolidación física del tejido ocurre antes de la consolidación normativa, generando barrios funcionalmente urbanos, pero con déficits persistentes de infraestructura y equipamiento. El patrón de ocupación identificado en el Diagnóstico Final corresponde a expansión periférica progresiva con predominio de vivienda unifamiliar autoconstruida y consolidación incremental.
Morfología urbana y predial	Trama irregular, adaptada a la topografía y a procesos sucesivos de subdivisión informal. Los lotes son pequeños, con ocupación intensiva y bajo porcentaje de espacio libre. La estructura vial es discontinua, con calles estrechas, pasajes sin salida y conexiones limitadas entre subsectores. En numerosos tramos, la urbanización se adapta a quebradas y pendientes pronunciadas, generando fragmentación territorial y dificultades de accesibilidad. La vivienda predominante es unifamiliar de 1 a 2 pisos, con ampliaciones sucesivas y ocupación progresiva del lote. Se observan fuertes contrastes entre tramos consolidados con pavimentación y urbanización básica, y sectores aún deficitarios en infraestructura o espacio público.

Carácter arquitectónico e imagen urbana	Predomina la autoconstrucción incremental, con diversidad material y formal según antigüedad y nivel de consolidación económica del hogar. La imagen urbana es heterogénea, marcada por ampliaciones sucesivas, cierres perimetrales, ocupación intensiva del predio y coexistencia entre viviendas consolidadas y estructuras precarias. El espacio público presenta discontinuidades importantes y baja calidad urbana en numerosos sectores. La relación con el paisaje es relevante: muchos de estos barrios poseen vistas amplias hacia el plan y el borde costero, aunque la calidad ambiental se ve afectada por déficit de áreas verdes, microbasurales y ocupación de quebradas.
Identidad barrial y valoración ciudadana	La identidad territorial se construye fuertemente en torno a la historia de ocupación y consolidación del barrio. Se registran narrativas vinculadas al esfuerzo colectivo, la organización vecinal y la lucha por la obtención de servicios básicos y reconocimiento urbano. Sectores como Santa Julia y Villa Independencia presentan alto sentido de pertenencia comunitaria y redes vecinales consolidadas. La valoración ciudadana reconoce simultáneamente mejoras en accesibilidad y urbanización durante las últimas décadas, junto con una percepción persistente de abandono institucional, especialmente respecto a equipamiento, transporte y espacios públicos.
Condición normativa vigente	Estos sectores se encuentran regulados mayoritariamente bajo zonas V7 del PRC, caracterizadas por alta permisividad y escasa diferenciación interna pese a la heterogeneidad territorial existente. Parte de los sectores altos colinda además con áreas de extensión urbana o territorios de transición urbano-rural. La normativa vigente no reconoce adecuadamente las condiciones topográficas, de accesibilidad ni las diferencias de consolidación física presentes entre subsectores. El Diagnóstico Territorial identifica importantes déficits de acceso a equipamiento cultural, áreas verdes y servicios urbanos en estos sectores, particularmente en Achupallas y Forestal Alto.
Presiones y amenazas	Persistencia de procesos de ocupación informal en bordes de quebrada y laderas no urbanizadas, presión por subdivisión predial, déficit estructural de espacio público y equipamiento, y exposición a riesgos de remoción en masa e incendios de interfaz urbano-forestal. La precariedad de algunas redes viales dificulta la evacuación y acceso de servicios de emergencia. La expansión de campamentos y ocupaciones recientes en bordes superiores ejerce presión adicional sobre infraestructura existente y contribuye a la fragmentación territorial.
Implicancias para el PRC	Reconocer la condición de consolidación progresiva de estos territorios mediante normas diferenciadas que permitan compatibilizar regularización, mejoramiento urbano y control de riesgo. Se requiere incorporar estándares mínimos de accesibilidad, conectividad y dotación de equipamiento, junto con mecanismos de protección de quebradas y limitación de ocupación en pendientes críticas. La planificación futura deberá priorizar integración territorial y reducción de brechas urbanas, evitando consolidar condiciones de segregación periférica mediante normas homogéneas que no distingan entre sectores consolidados y áreas de fragilidad ambiental o urbana.

TIPOLOGÍA 6b — EXPANSIÓN PERIFÉRICA MIXTA (CAMPAMENTO Y HÁBITAT INFORMAL)	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Forestal, Reñaca Alto, Achupallas, Nueva Aurora. Subsectores y barrios representativos: Manuel Bustos, Parcela 11, Parcela 15, ocupaciones en bordes de Forestal Alto, Achupallas Alto y Reñaca Alto.
Origen y proceso de urbanización	Esta tipología corresponde a asentamientos informales desarrollados mediante ocupación directa de suelo sin urbanización previa ni regularización consolidada. Su crecimiento ocurre principalmente desde las décadas de 1990 y 2000 en adelante, intensificándose durante los últimos años debido al aumento del déficit habitacional y al alto valor del suelo formal urbano. Los asentamientos se emplazan preferentemente en laderas de fuerte pendiente, quebradas, bordes urbanos y áreas ambientalmente frágiles. La urbanización es posterior a la ocupación y ocurre de manera incremental, mediante autoconstrucción y redes informales de infraestructura. El Diagnóstico Integrado identifica a Viña del Mar como la comuna con mayor número de campamentos del país, con 114 asentamientos y 8.550 hogares.
Morfología urbana y predial	Trama altamente irregular y fragmentada, sin estructura vial formal consolidada. Los lotes son de tamaño variable y delimitación difusa, generados por ocupación progresiva y subdivisión espontánea. Existe ocupación intensiva del suelo y escasa presencia de espacio público estructurado. La conectividad depende de huellas vehiculares precarias, senderos y escalinatas improvisadas. La localización en quebradas y laderas pronunciadas genera condiciones de difícil accesibilidad y alta exposición a riesgos naturales.
Carácter arquitectónico e imagen urbana	Predomina la autoconstrucción precaria, con materiales ligeros y soluciones constructivas de distinta calidad y permanencia. Las viviendas presentan ampliaciones sucesivas y densificación progresiva dentro del mismo lote. La imagen urbana está marcada por alta vulnerabilidad material, ausencia de continuidad formal y fuerte contraste con tejidos consolidados colindantes. La ocupación de quebradas, bordes de infraestructura y pendientes pronunciadas configura paisajes urbanos de alta fragilidad física y ambiental.
Identidad barrial y valoración ciudadana	Pese a las condiciones de precariedad, existe fuerte organización comunitaria y sentido de pertenencia territorial construido en torno a la experiencia compartida de ocupación y permanencia. Las comunidades desarrollan redes de apoyo mutuo y mecanismos propios de gestión barrial. Los procesos de Participación Ciudadana registran percepciones reiteradas de exclusión urbana, inseguridad residencial y ausencia de reconocimiento institucional. La regularización y el acceso a servicios básicos aparecen como demandas prioritarias en estos territorios.

Condición normativa vigente	Gran parte de estos asentamientos se localiza fuera de áreas urbanizadas formalmente o sobre zonas de riesgo no aptas para urbanización intensiva. El PRC vigente no incorpora instrumentos específicos para abordar procesos de regularización, consolidación o relocalización asociados a campamentos, generando una situación de invisibilización normativa. Numerosos asentamientos se emplazan además sobre áreas expuestas a remoción en masa, incendios forestales y quebradas activas identificadas en el sistema físico-natural del Diagnóstico Territorial.
Presiones y amenazas	Alta exposición a incendios de interfaz, remociones en masa y eventos asociados a lluvias intensas. Déficit crítico de infraestructura sanitaria, accesibilidad y equipamiento. Continuidad de nuevas ocupaciones en bordes no urbanizados y expansión hacia áreas ambientalmente sensibles. La precariedad material y la ausencia de redes formales dificultan la respuesta ante emergencias y profundizan condiciones de vulnerabilidad socioespacial.
Implicancias para el PRC	Incorporar criterios explícitos para diferenciar territorios susceptibles de regularización de aquellos que requieren relocalización por riesgo crítico no mitigable. Se requiere avanzar hacia instrumentos normativos y de gestión que permitan abordar la informalidad urbana como fenómeno estructural de la comuna y no únicamente como situación transitoria. La gestión de riesgos deberá operar como condicionante prioritaria de planificación, junto con estrategias de integración urbana, accesibilidad y provisión progresiva de infraestructura en los sectores donde la permanencia sea viable.

TIPOLOGÍA 7 — BORDE COSTERO BALNEARIO	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Reñaca, Plan costero, Recreo litoral. Subsectores y barrios representativos: Reñaca Bajo, Los Almendros, Los Pinos, Cochoa, Casino, Av. Perú, Caleta Abarca, edificios y laderas Cerro Castillo.
Origen y proceso de urbanización	Esta tipología corresponde al tejido urbano desarrollado sobre y en las inmediaciones del litoral pacífico bajo una función predominantemente balnearia y turística. Su consolidación se vincula al modelo de ciudad balneario impulsado desde inicios del siglo XX y particularmente al empréstito municipal de 1928, que permitió ejecutar grandes obras urbanas destinadas a posicionar a Viña del Mar como principal balneario del país. La urbanización del borde costero combina inversión pública y privada orientada a infraestructura turística, recreativa y residencial, incluyendo paseos costeros, balnearios, hoteles y conjuntos residenciales de veraneo. En Reñaca, el proceso se intensifica desde mediados del siglo XX mediante urbanización turística de baja densidad inicialmente asociada a casas de veraneo, seguida posteriormente por una fuerte densificación inmobiliaria en altura.
Morfología urbana y predial	La tipología presenta una morfología altamente heterogénea, resultado de distintas etapas de urbanización y transformación inmobiliaria. Coexisten viviendas aisladas de 1 a 2 pisos en sectores de urbanización temprana con edificios de mediana y gran altura (hasta 15 pisos) en ejes de alta presión inmobiliaria y turística. La ocupación del suelo es intensiva en primera línea de costa, especialmente en Reñaca y sectores del Plan costero. El tejido se organiza en torno a avenidas costeras estructurantes y presenta fuerte continuidad edificada en tramos de mayor consolidación. La relación visual con el mar constituye uno de los principales atributos espaciales y económicos de esta tipología.
Carácter arquitectónico e imagen urbana	Imagen urbana de escala metropolitana y fuerte exposición pública, caracterizada por alta concentración de actividades turísticas, gastronómicas y recreativas. Existe coexistencia de arquitectura tradicional de balneario con edificios contemporáneos de gran escala y programas mixtos. La estacionalidad turística modifica significativamente el funcionamiento del territorio, con aumentos sustanciales de población flotante durante períodos estivales. El borde costero constituye además uno de los principales paisajes identitarios de la comuna y concentra gran parte de su imagen urbana reconocida a escala nacional.

Identidad barrial y valoración ciudadana	Alta valoración ciudadana y reconocimiento como espacio identitario comunal y nacional. Los procesos de Participación Ciudadana registran preocupaciones recurrentes respecto a pérdida de vistas, saturación vial, privatización indirecta del borde y homogeneización de la imagen urbana producto de la densificación inmobiliaria. En Reñaca persiste además una tensión entre función residencial y función turística, particularmente en sectores de alta concentración de alojamiento temporal y actividades recreativas nocturnas.
Condición normativa vigente	Regulado principalmente mediante zonas BC, E1, E2 y V4, junto con instrumentos complementarios y restricciones asociadas a borde costero. Existen diferencias significativas de permisividad entre sectores, lo que ha favorecido procesos intensivos de renovación y densificación en ciertos tramos. La normativa vigente presenta vacíos respecto al control de impacto paisajístico, continuidad de vistas y relación entre altura edificatoria y espacio público costero.
Presiones y amenazas	Densificación inmobiliaria en primera línea de costa, pérdida progresiva de diversidad morfológica, congestión vial estacional y presión turística intensiva sobre espacio público y servicios urbanos. A ello se suman amenazas crecientes asociadas a erosión costera, marejadas y efectos del cambio climático sobre infraestructura litoral y playas urbanas. La ocupación intensiva del borde limita la capacidad de adaptación futura frente a eventos costeros extremos.
Implicancias para el PRC	Fortalecer regulación de alturas y volumetrías en borde costero, incorporando criterios explícitos de protección de vistas, asoleamiento, relación visual con el mar y continuidad del espacio público litoral. Asimismo, se requiere integrar criterios de adaptación al cambio climático y riesgo costero como condicionantes normativas estructurantes. La planificación futura deberá equilibrar función turística y calidad residencial, evitando procesos de homogeneización que reduzcan diversidad urbana y acceso público efectivo al borde costero.

TIPOLOGÍA 8 — DESARROLLO INMOBILIARIO INTENSIVO DE USO MIXTO	
Imágenes de referencia	
Sectores donde se identifica su presencia	Nueva Libertad, La Foresta y sectores próximos al centro comunal sujetos a procesos recientes de renovación urbana y densificación en altura. También se manifiesta de manera dispersa en distintos puntos de Viña del Mar vinculados a corredores estructurantes y áreas de alta accesibilidad urbana.
Origen y proceso de urbanización	Corresponde a procesos recientes de desarrollo inmobiliario asociados a la intensificación del uso del suelo urbano y a dinámicas de renovación contemporánea. Su consolidación responde a la presión inmobiliaria sobre sectores estratégicamente localizados y bien conectados, promoviendo la sustitución progresiva de tejidos residenciales de menor escala por edificaciones de alta densidad. Este proceso se vincula a la expansión del mercado inmobiliario orientado a vivienda colectiva, programas de uso mixto y nuevas centralidades urbanas, impulsando una imagen de ciudad verticalizada y compacta.
Morfología urbana y predial	Tejido caracterizado por grandes volúmenes edificados implantados en predios fusionados o de mayor tamaño, con ocupación intensiva del suelo y significativa altura edificatoria. Predominan torres residenciales de entre 10 y más de 20 pisos asociadas a placas comerciales en primeros niveles. La configuración urbana incorpora accesos vehiculares, estacionamientos y programas complementarios de comercio y servicios. La escala de intervención tiende a modificar la estructura predial y la morfología tradicional de los barrios preexistentes.
Carácter arquitectónico e imagen urbana	Arquitectura contemporánea de alta densidad, asociada a edificios en altura de lenguaje homogéneo y repetitivo. Predominan fachadas continuas, grandes volúmenes verticales y materialidades modernas, configurando una imagen urbana de fuerte presencia metropolitana. El comercio en primer nivel y los programas mixtos contribuyen a consolidar nuevas centralidades urbanas, aunque también generan procesos de homogeneización morfológica y pérdida de diversidad tipológica en sectores tradicionales.

TIPOLOGÍA 8 — DESARROLLO INMOBILIARIO INTENSIVO DE USO MIXTO	
Identidad barrial y valoración ciudadana	Presenta valoraciones contrapuestas. Por una parte, se reconoce su aporte a la consolidación de nuevas centralidades, oferta habitacional y dinamización económica. Por otra, existe percepción de pérdida de identidad barrial, transformación acelerada del paisaje urbano y deterioro de las relaciones de escala y habitabilidad en sectores consolidados. Se identifican tensiones asociadas a la verticalización intensiva, la presión sobre espacios públicos y la sustitución de tejidos tradicionales.
Condición normativa vigente	Su desarrollo se encuentra favorecido por normativas urbanísticas permisivas en sectores estratégicos de la comuna, que permiten altas densidades y edificaciones en altura. En diversos casos, la regulación vigente posibilita procesos de fusión predial e intensificación constructiva sin mecanismos suficientes de resguardo sobre la escala urbana preexistente o los impactos acumulativos sobre infraestructura y espacio público.
Presiones y amenazas	Presión inmobiliaria sobre tejidos residenciales tradicionales y sectores de renovación urbana. Riesgo de pérdida de escala barrial, asoleamiento y privacidad en áreas consolidadas. Sobrecarga de infraestructura vial, servicios urbanos y espacios públicos. Sustitución tipológica y homogeneización morfológica de barrios históricamente diversos. Incremento de dinámicas residenciales transitorias y procesos especulativos asociados a la alta rentabilidad del suelo urbano.
Implicancias para el PRC	Se requiere revisar y regular los procesos de densificación intensiva mediante criterios que permitan compatibilizar crecimiento urbano y calidad de vida barrial. Se recomienda incorporar mecanismos de control de altura, asoleamiento, volumetría y capacidad de carga urbana, además de resguardar espacios públicos y áreas verdes. Resulta necesario establecer criterios diferenciados para sectores de renovación, evitando impactos negativos sobre tejidos consolidados y promoviendo una integración equilibrada entre nuevas centralidades y estructura urbana existente.

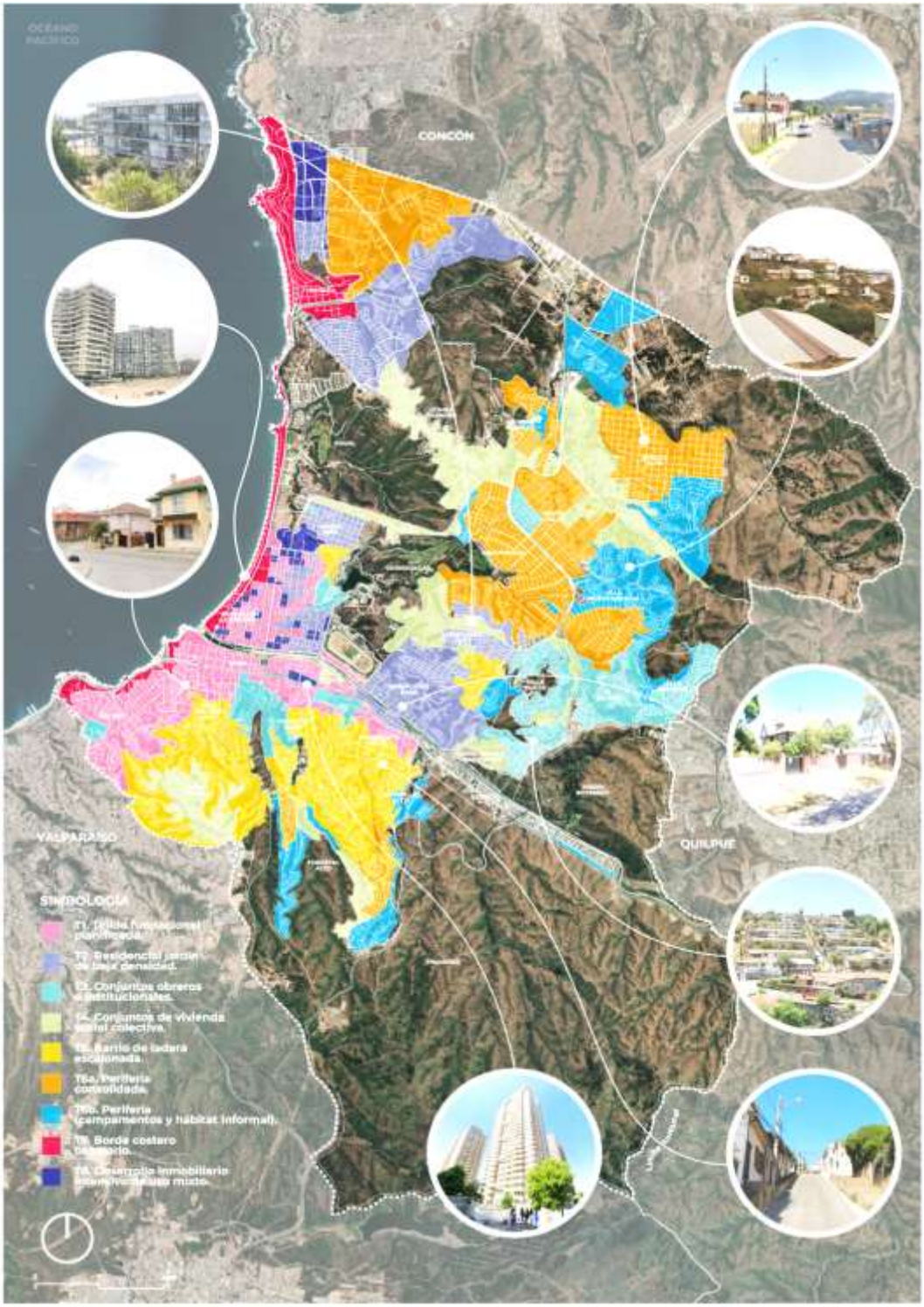


Figura 2.17: Tipologías barriales identificadas en el territorio comunal.

Fuente: Elaboración propia, SECPLA.

El mosaico de tipologías barriales identificado, responde a la lógica de expansión concéntrica descrita en los anillos de crecimiento, y expresa las distintas formas en que la ciudad se fue construyendo a lo largo de sus etapas de urbanización.

El anillo central concentra las tipologías de mayor densidad patrimonial y normativa. El tejido fundacional planificado (Tipología 1) ocupa el núcleo histórico del Plan y Recreo, con la mayor acumulación de inmuebles y zonas de conservación histórica declarados de la comuna, y enfrenta la tensión más aguda entre protección del carácter barrial y presión de densificación metropolitana. Adyacente a este núcleo, el borde costero balneario (Tipología 7) configura la fachada litoral de la ciudad y consolida su imagen como principal balneario del país. Con una función turística activa desde el empréstito de 1928, este borde enfrenta la densificación inmobiliaria más intensa de la comuna: el análisis de morfologías urbanas confirma que es el único eje donde las edificaciones alcanzan entre 36 y 81 metros de altura real, saturando los índices del Instrumento de Planificación Territorial (IPT) vigente. La presión inmobiliaria, el impacto sobre la capacidad vial y las amenazas crecientes del cambio climático hacen de este borde uno de los territorios de mayor complejidad para el nuevo PRC.

El anillo pericentral alberga la mayor diversidad tipológica. El residencial jardín de baja densidad (Tipología 2) ocupa los anfiteatros de Miraflores y los barrios de Los Almendros y Las Golondrinas en el sector Reñaca, con un tejido de alta calidad ambiental que la comunidad valora y que enfrenta presión por sustitución. Los conjuntos obreros e institucionales (Tipología 3) aparecen de forma transversal en Viña Oriente, Santa Inés, Forestal, Chorrillos y Recreo, expresando la huella de la industrialización y la organización laboral del siglo XX en barrios con identidad colectiva muy consolidada. Los barrios de ladera escalonada (Tipología 5) ocupan los faldeos de Forestal Bajo, Chorrillos, Agua Santa y los sectores de Viña del Mar Alto en Recreo, con una morfología de pendiente y escalinatas que define un modo de habitar singular, el más vulnerable al deterioro y a la densificación no planificada dentro de este anillo.

El anillo perimetral está dominado por los conjuntos de vivienda social (Tipología 4), presentes en Gómez Carreño, Nueva Aurora y los sectores SERVIU de Reñaca Alto y Forestal Alto: son los territorios con mayor crecimiento poblacional de la ciudad, con déficits estructurales de equipamiento y una identidad barrial construida sobre décadas de vida compartida que el instrumento normativo apenas ha reconocido.

La periferia urbana está marcada por la expansión periférica mixta (Tipología 6), que en su subtipo consolidado (6a) agrupa los sectores de Achupallas, Santa Julia y Villa Independencia en proceso de regularización, y en su subtipo informal (6b) concentra los 114 campamentos que posicionan a Viña del Mar como la comuna con mayor número de asentamientos informales del país. Esta tipología plantea el desafío normativo más urgente y estructural para el nuevo PRC.

El desarrollo inmobiliario intensivo de uso mixto (Tipología 8) actúa como proceso transversal que opera principalmente sobre los anillos central y pericentral, transformando progresivamente tejidos residenciales de menor escala en nuevas centralidades de alta densidad. A diferencia de las demás

tipologías, su identidad no proviene de una historia de poblamiento compartida sino de una dinámica de mercado que sustituye tejidos existentes, lo que le confiere un rol de presión activa sobre otras tipologías además de un patrón territorial propio.

Tres patrones generales emergen de esta lectura. Primero, la distribución territorial de las tipologías refleja una segregación socioespacial clara: las tipologías de mayor valor patrimonial reconocido y mejor dotación de servicios se concentran en el anillo central y pericentral, mientras las de mayor vulnerabilidad y déficit se acumulan en el perimetral y la periferia. Segundo, la mayoría de las tipologías con mayor valor identitario reconocido por la comunidad (Tipologías 1, 3 y 5) carecen de resguardo normativo suficiente o presentan vacíos que el PRC vigente no resuelve. Tercero, las tipologías no son estáticas: varias están bajo presión activa de transformación que, de no mediar regulación adecuada, puede destruir en pocos años los atributos que la comunidad tardó décadas en construir. El catálogo es, en ese sentido, tanto un registro del presente como una advertencia sobre el futuro.

El análisis tipológico revela tres brechas normativas estructurales. La primera es la falta de adecuación de zonas de regulación homogénea, como la zona V7 del PRC vigente, sobre territorios con morfologías, densidades e historias de ocupación radicalmente distintas: conjuntos de vivienda social de ladera, barrios obreros con valor patrimonial y campamentos en proceso de regularización comparten normativa sin que esta reconozca sus condiciones específicas. La segunda brecha concierne al tratamiento del riesgo: la localización de los sectores con mayor vulnerabilidad habitacional coincide con las áreas de mayor exposición a remoción en masa, inundación e incendio de interfaz, pero el sistema normativo y de urbanización ha operado históricamente como restricción posterior a la ocupación y no como condicionante previo a la asignación de usos e intensidades. La tercera, refiere a la escala y la forma urbana: la ausencia de criterios diferenciados por localización ha generado contrastes volumétricos que erosionan el carácter de barrios con valor identitario reconocido, sin distinción entre centralidades consolidadas, corredores aptos para densidad moderada y tejidos residenciales de escala menor. Estas tres brechas constituyen el núcleo del problema normativo que la actualización del PRC debe abordar.

2.3.2 Subdivisión y régimen del suelo, estructura predial y usos

a) Régimen de tenencia y estructura predial

El análisis del régimen de tenencia y la subdivisión predial permite comprender la distribución del dominio sobre el suelo comunal y la configuración de la subdivisión predial: dos condicionantes estructurales que determinan las posibilidades de gestión urbana, la provisión de equipamientos y la implementación de normativas de planificación territorial. Para elaborar este catastro se utilizó la base predial del Servicio de Impuestos Internos 2024, lo cual constituye una visión cercana, más no una visión exacta. Sin perjuicio de las divergencias que puedan existir por desfases de registro de la información, considerando las transferencias de dominio en curso, comodatos y otras modalidades que podrían modificar la base de información, el catastro ofrece una revisión general de la estructura predial urbana.

Predios de propiedad pública, privada y mixta

La clasificación de predios según régimen de tenencia distingue entre propiedad pública neta, propiedad privada neta y tenencia mixta. Se considera propiedad pública neta aquella cuya totalidad de roles está inscrita a nombre de organismos públicos (Fisco, Bienes Nacionales, SERVIU o la Municipalidad); propiedad privada neta, aquella cuyos roles están íntegramente bajo titularidad privada. La metodología se basó en el cruce entre la cartografía oficial de subdivisión predial y la base de datos de roles del SII, identificando predios de tenencia homogénea y aquellos con superposición de dominios. Se incorpora además la categoría "no especificado", correspondiente a predios con pre-roles o información registral incompleta: identificaciones provisionales asignadas a propiedades subdivididas o en proceso de regularización que aún no han sido incorporadas al catastro del SII.

Tabla 2.23 Distribución de predios y superficies según régimen de tenencia del suelo, Viña del Mar.

Propiedad suelo	Cant. predios (SII 2024)	% cant.	Superficie (m^2)	Superficie (ha)
Privado neto	60.137	90,8%	53.558.153	5.356
Público neto	3.614	5,5%	15.878.885	1.588
Mixto	599	0,9%	545.549	55
No especificado	1.908	2,9%	13.839.174	1.384
Comuna Viña	66.258	100,0%	120.562.165	12.056

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2024.

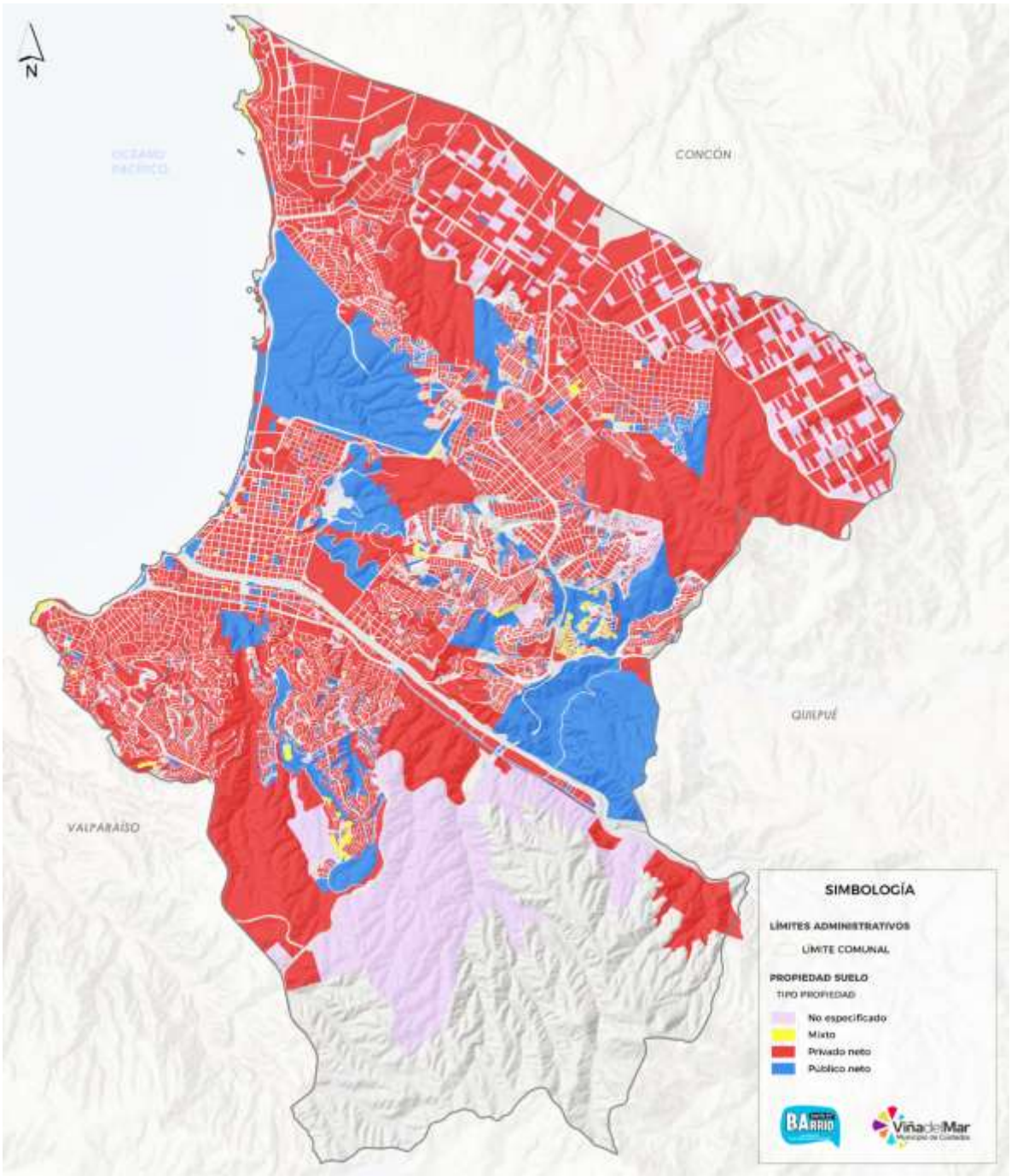


Figura 2.18: Suelo de propiedad pública, privada y mixta, Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de SII.

Del total de 66.258 predios catastrados según registros del SII (2024), el 91% corresponde a propiedad privada neta: 60.137 predios que abarcan aproximadamente el 44% de la superficie comunal. Los predios de propiedad pública neta suman 3.614 registros (5% del total predial), pero concentran una proporción de superficie significativamente mayor: el 13% del territorio comunal, equivalente a 1.588 ha.

Los predios con régimen mixto alcanzan 599 unidades (1% del total), con una superficie inferior al 1% del territorio comunal. La categoría no especificada agrupa 1.908 predios (3%), que abarcan el 11% de la superficie comunal (1.384 ha), correspondientes en su mayoría a pre-roles en proceso de regularización.

Estos resultados muestran que, si bien el número de predios privados es ampliamente mayoritario, los predios públicos netos tienen un peso territorial que supera su participación numérica y que resulta relevante para la identificación de suelo disponible para gestión urbana.

Tipo de propietarios de predios públicos netos

Entre los predios de propiedad pública neta, el mayor número corresponde a SERVIU, con 2.145 registros equivalentes al 2,6% de la superficie comunal. Le sigue la Municipalidad (IMVM) con 878 predios que, pese a su menor número, alcanzan la misma proporción de superficie (2,6%). El Fisco concentra 486 predios, pero representa la mayor superficie pública: el 7,4% del total comunal y más del 50% del suelo de dominio público. Bienes Nacionales (BBNN) posee 105 predios, equivalentes al 0,5% de la superficie comunal.

Tabla 2.24: Distribución de predios públicos netos según tipo de propietario, Viña del Mar.

Propietario	Cant. predios (SII 2024)	% cant.	Superficie (m^2)	Superficie (ha)	% superficie
IMVM	878	1,3%	3.164.757	316	2,6%
SERVIU	2.145	3,2%	3.162.592	316	2,6%
BB.NN	105	0,2%	642.650	64	0,5%
FISCO	486	0,7%	8.908.886	891	7,4%
TOTAL	3.614	5%	15.878.885	1.588	13,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2024.

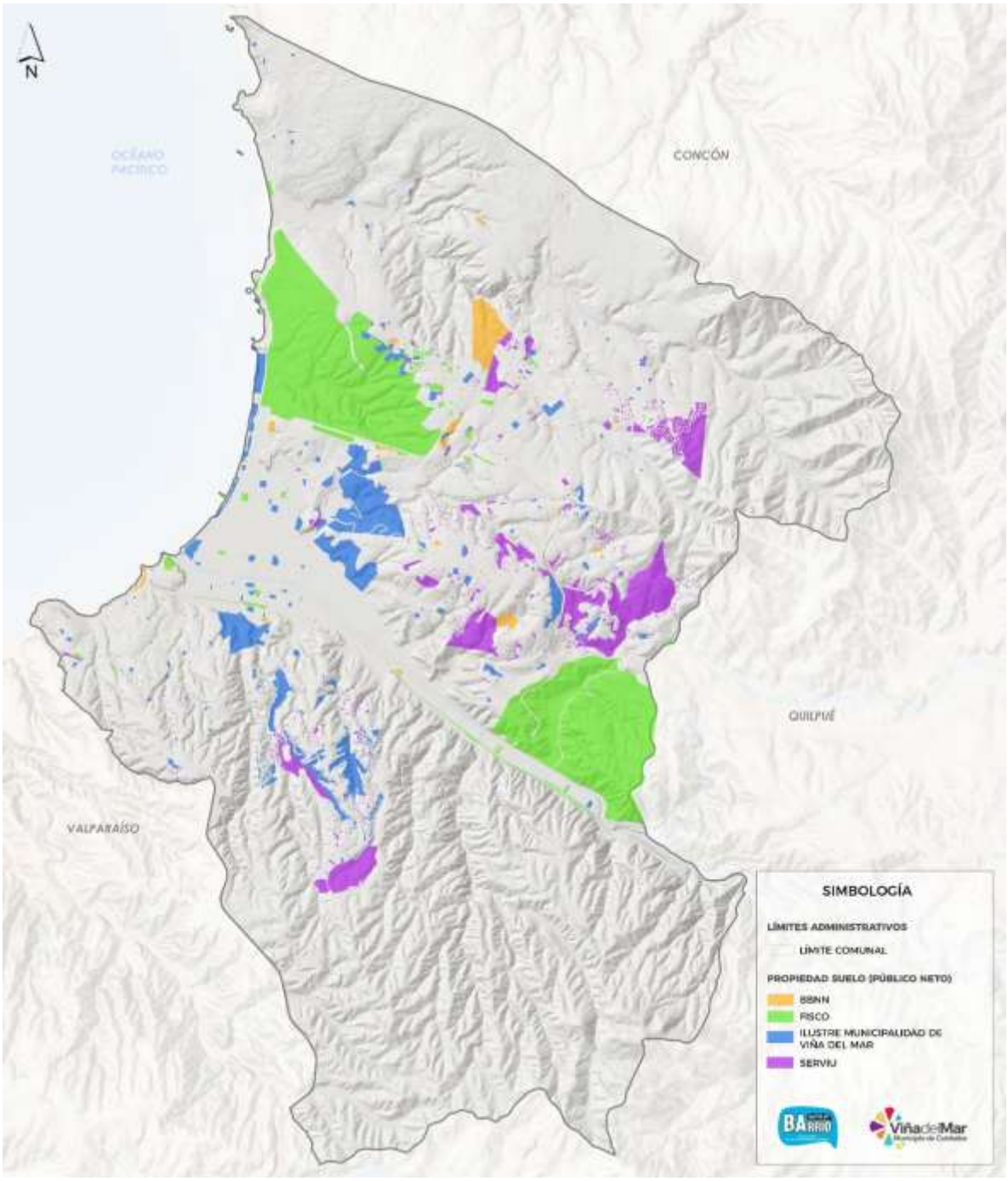


Figura 2.19: Suelo público neto según tipo de propietario, Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de SII.

Subdivisión del suelo, atomización y tamaños prediales

La distribución de tamaños prediales permite identificar los niveles de fragmentación del suelo y sus implicancias para la capacidad de transformación urbana. A partir de los datos georreferenciados del SII (2025), se analizaron 66.247 predios con una superficie total de 8.439 ha, aplicando una clasificación en diez rangos que combina el método de Rupturas Naturales (Jenks) con ajustes manuales en los intervalos inferiores a 5.000 m^2, donde se concentra la mayor parte de la subdivisión urbana.

Tabla 2.25: Tamaños prediales de la comuna de Viña del Mar.

Clase	Rango de área (m^2)	Cantidad de predios	Superficie total (m^2)	% número de predios	% superficie	Superficie promedio (m^2)
1	[12 a 100]	5.445	434.681	8,22%	0,52%	79,8
2	[100 a 250]	30.263	5.515.040	45,68%	6,54%	182,2
3	[250 a 500]	20.849	7.314.627	31,47%	8,67%	350,8
4	[500 a 1.000]	4.336	2.860.361	6,55%	3,39%	659,7
5	[1.000 a 2.000]	2.028	2.929.058	3,06%	3,47%	1.444,3
6	[2.000 a 3.500]	875	2.247.607	1,32%	2,66%	2.568,7
7	[3.500 a 5.000]	358	1.512.703	0,54%	1,79%	4.225,4
8	[5.000 a 136.021]	2.026	28.451.664	3,06%	33,71%	14.043,3
9	[136.021 a 413.986]	44	11.162.118	0,07%	13,23%	248.047,1
10	[413.986 a 3.773.061]	23	21.964.243	0,03%	26,03%	915.176,8
Totales	*	66.247	84.392.101	100,00%	100,00%	*

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

La distribución evidencia una marcada concentración de predios pequeños: el 54% del total se ubica en rangos inferiores a 250 m^2, reflejando alta atomización predial especialmente en Gómez Carreño, Forestal, Achupallas y Viña Oriente. El rango de 250 a 500 m^2, agrupa el 31,47% de los terrenos. En contraste, los predios superiores a 5.000 m^2 representan solo el 3,13% del total, pero concentran el 73% de la superficie comunal, localizados principalmente en Reñaca Alto y Palmares.

La distribución por rangos, desagregada por sector comunal, muestra los siguientes patrones:

- Menos de 100 m^2: 0,52% de la superficie predial total, con mayor presencia en Gómez Carreño, Plan y Reñaca Alto.
- 100 a 250 m^2: 6,54%, principalmente en Forestal, Achupallas y Viña Oriente.
- 250 a 500 m^2: 8,67%, con mayor representación en Achupallas, Forestal y Recreo.
- 500 a 1.000 m^2: 3,39%, con mayor presencia en Reñaca, Plan y Reñaca Alto.
- a 2.000 m^2: 3,49%, con presencia destacada en Reñaca, Plan y Reñaca Alto.
- 2.000 a 3.500 m^2: 2,66%, concentrado en Reñaca, Plan y Reñaca Alto.

- 3.500 a 5.000 m^2: 1,79%, con distribución mayoritaria en Reñaca, Plan y Reñaca Alto.
- 5.000 a 136.021 m^2: 33,71%, con presencia predominante en Reñaca Alto y Reñaca.
- 136.021 a 413.986 m^2: 13,23%, principalmente en Forestal, Naval y Palmares.
- 413.986 a 3.774.061 m^2: 26,03%, con mayor presencia en Palmares, Reñaca Alto y Achupallas.

Tabla 2.26: Distribución del tamaño predial por sector, Viña del Mar.

Sectores	12 a 100	100 a 250	250 a 500	500 a 1.000	1.000 a 2.000	2.000 a 3.500	3.500 a 5.000	5.000 a 136.021	136.021 a 413.986	413.986 a 3.773.061
Achupallas	7%	12%	24%	10%	3%	4%	4%	3%	2%	13%
Chorrillos	2%	4%	5%	3%	3%	3%	6%	2%	9%	0%
Forestal	7%	15%	13%	5%	4%	6%	6%	3%	18%	4%
Gómez Carreño	23%	7%	1%	1%	3%	4%	6%	2%	9%	0%
Granadillas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	2%	8%
Jardín Botánico	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
Miraflores	3%	11%	7%	9%	5%	4%	5%	3%	2%	0%
Naval	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	16%	8%
Nueva Aurora	1%	10%	7%	3%	1%	3%	4%	2%	2%	4%
Palmares	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	18%	38%
Plan	16%	7%	6%	16%	18%	19%	15%	4%	2%	4%
Recreo	4%	8%	11%	12%	7%	6%	5%	3%	0%	0%
Reñaca	1%	1%	7%	23%	38%	29%	25%	17%	2%	0%
Reñaca Alto	16%	11%	10%	15%	15%	17%	15%	57%	16%	13%
Santa Inés	7%	4%	2%	2%	1%	1%	2%	1%	0%	0%
Viña Oriente	14%	11%	7%	2%	2%	3%	6%	4%	2%	4%

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

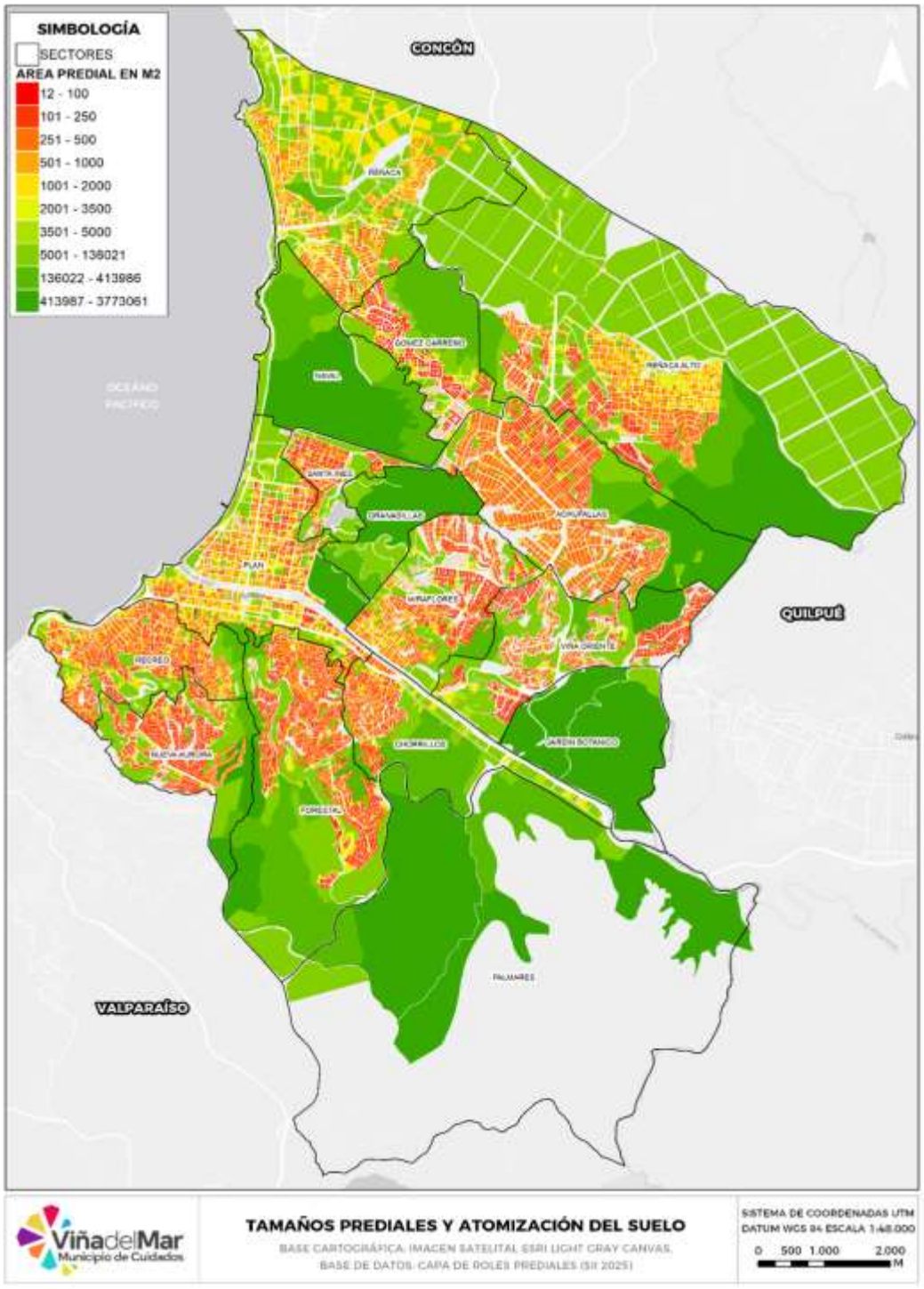


Figura 2.20: Tamaño predial y atomización del suelo, Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

La heterogeneidad predial es especialmente notoria en Forestal y Miraflores, donde coexisten predios pequeños, medianos y grandes, reflejando una transición entre tejidos densamente subdivididos y terrenos de mayor extensión. Esta polarización entre la alta atomización de los sectores consolidados y las grandes extensiones de la periferia condiciona directamente la capacidad de aplicar normas de densificación diferenciada, consolidar tejidos o proteger morfologías de baja intensidad, aspectos que el análisis de usos del suelo permite precisar territorialmente.

b) Usos del suelo: distribución, complejidad y especialización

Este apartado desarrolla el análisis comunal del uso del suelo, orientado a caracterizar la estructura funcional urbana a partir de la identificación, clasificación y distribución de los distintos usos existentes, y a evaluar el grado de diversidad y especialización de los destinos edificados.

El trabajo se basa en la información catastral del Servicio de Impuestos Internos (SII, 2025), procesada a nivel predial, lo que permite describir la distribución de los destinos y su composición por sectores comunales. Esta información constituye un insumo esencial para comprender la configuración funcional del espacio urbano y sus patrones de localización, como base para los índices de complejidad y especialización urbana que se presentan a continuación.

Clasificación general de usos - destinos y agrupación según OGUC

Con el propósito de unificar los datos del catastro SII, los distintos destinos fueron agrupados según las categorías de uso definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), estableciendo cinco grandes grupos funcionales: Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura y Otros no considerados.

Tabla 2.27: Agrupación de Destinos del SII de acuerdo con usos definidos en la OGUC.

Uso OGUC	Destinos SII	Código SII
Residencial	Habitacional	H
	Hotel, Motel	G
Equipamiento	Administración Pública y defensa	P
	Comercio	C
	Culto	Q
	Deporte y Recreación	D
	Educación y Cultura	E
	Oficina* y/o servicios profesionales	O*
	Salud	S
Actividades productivas	Agroindustrial	B
	Bodega y almacenaje	L
	Forestal	F
	Industria	I

	Minería	M
Infraestructura	Estacionamiento	Z
	Transporte y telecomunicaciones	T
Otros no considerados5	Agrícola	A
	Bienes comunes	K
	Otros no considerados	V
	Sin clasificar	Sin código
	Sitio Eriazo	W

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

De acuerdo con la superficie construida total, el uso residencial constituye el 76% del total comunal, seguido por el equipamiento (16%), infraestructura (4%), actividades productivas (3%) y otros usos no clasificados (1%).

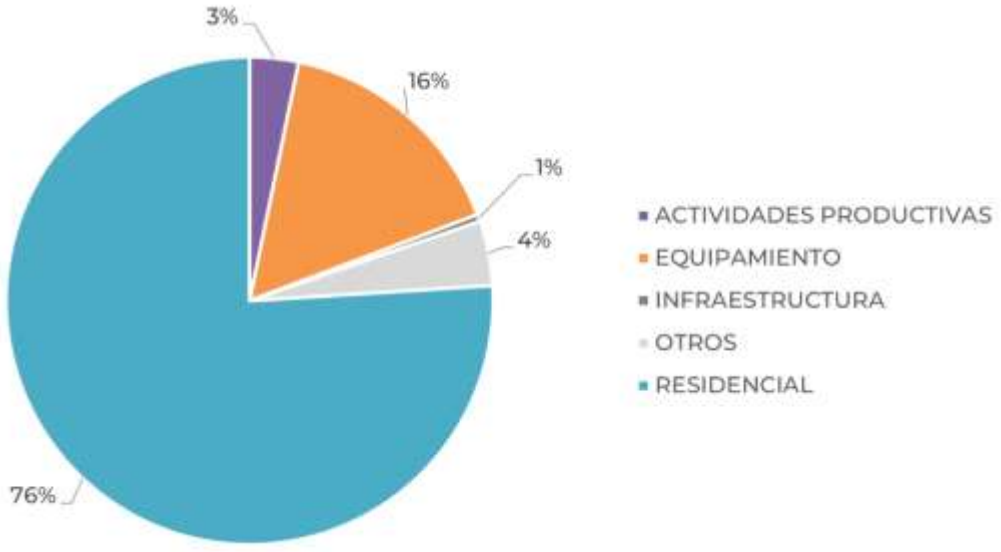


Gráfico 2.45: Distribución porcentual de usos de suelo (homologación OGUC).
Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII 2025.

[5] Tipo de uso no contemplado en la OGUC, que agrupa destinos SII no homologables a destinos OGUC.

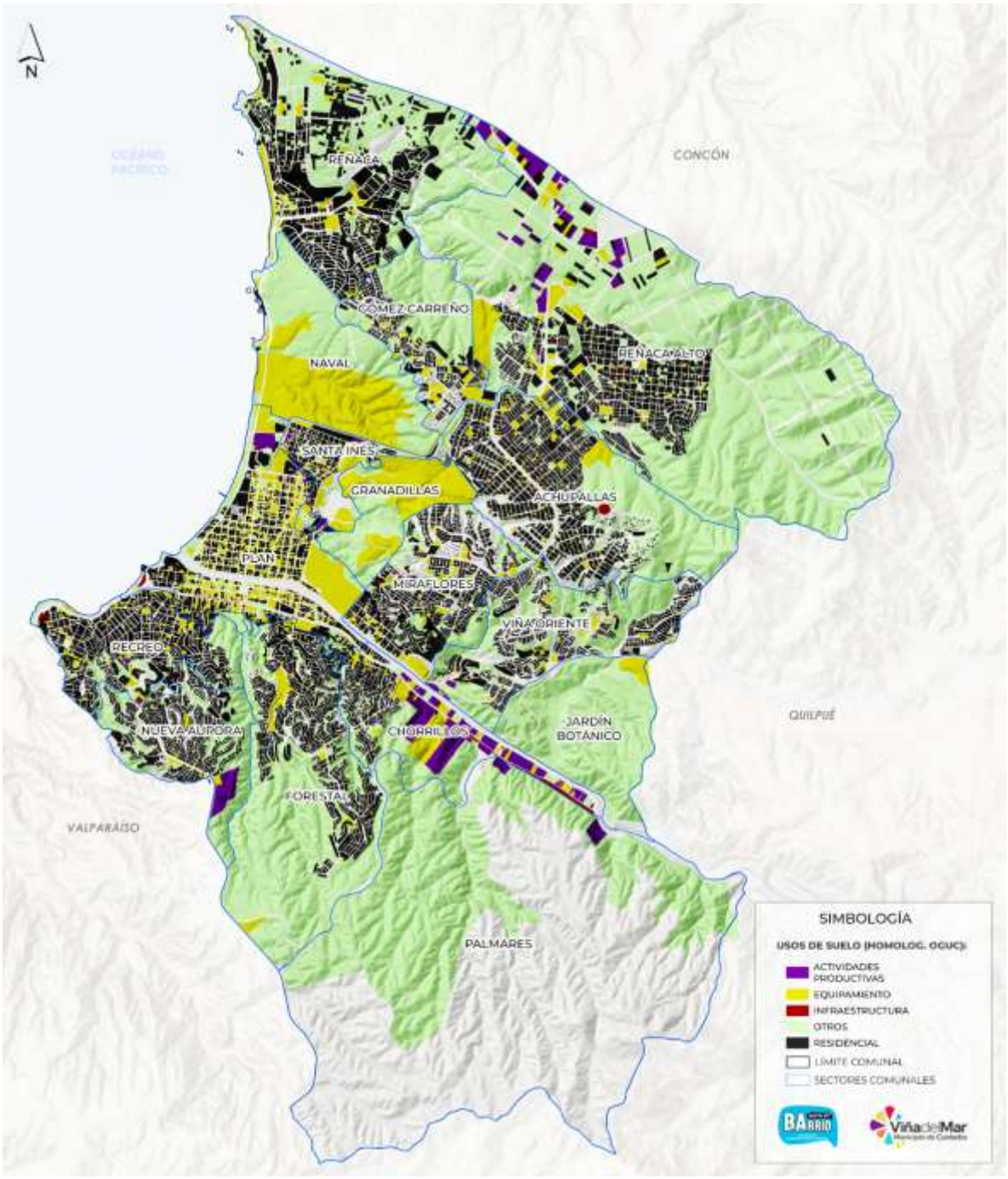


Figura 2.21: Distribución de usos de suelo (homologación OGUC).
Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII (2025).

Dentro del grupo de equipamientos, se observa una clara primacía del comercio (50%), seguido por educación y cultura (20%), oficinas (15%) y, en menor medida, salud, deporte y recreación, administración pública y culto.

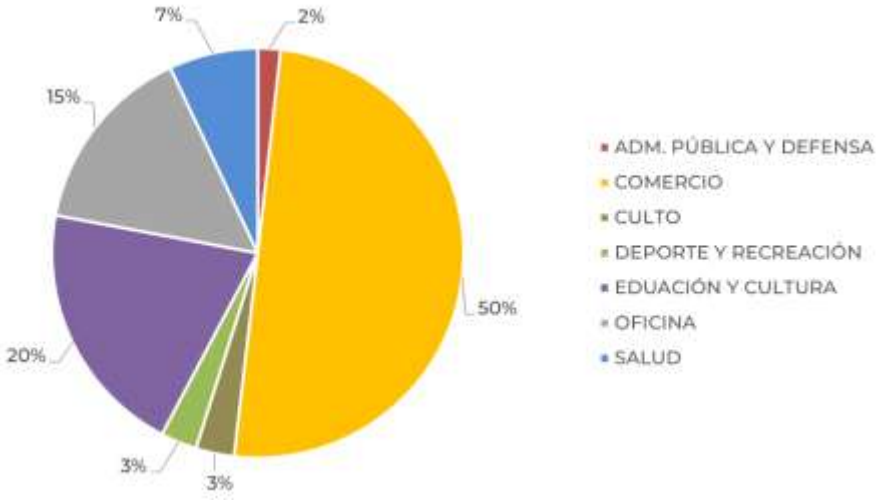


Gráfico 2.46: Distribución porcentual de usos tipo Equipamiento (homologación OGUC).
Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII 2025.

En una segunda etapa, el análisis profundiza sobre la base de la clasificación detallada de destinos SII para identificar la distribución específica de los usos edificados en la comuna.

Distribución y dimensionamiento de usos de suelo

La Tabla 2.28 presenta la cantidad total de superficie construida por sector y tipo de destino, permitiendo dimensionar la magnitud relativa de los distintos usos del suelo edificados en la comuna. Se excluyen de la tabla los destinos Forestal (F) y Minería (M) por registrar valor cero en todos los sectores comunales.

En el total comunal se contabilizan 14.830.079 m^2 construidos, de los cuales el uso habitacional (H) representa la proporción dominante con más de 10,5 millones de m^2, equivalente al 71% del total. Le siguen los destinos comerciales (C) con 1,37 millones de m^2 (9%), educación y cultura (E) con 556.000 m^2 (4%), bodega y almacenaje (L) con 450.000 m^2 (3%) y oficinas (O) con 413.000 m^2 (3%). El resto de los usos (industria, hotel y motel, salud y transporte) presentan participaciones menores, por debajo del 2% cada uno.

A nivel de sectores comunales, destacan Plan (4,62 millones de m^2), Reñaca (2,16 millones) y Recreo (1,47 millones) como los principales concentradores de superficie construida, seguidos por Miraflores, Forestal, Achupallas y Gómez Carreño, que superan los 700.000 m^2 cada uno.

Tabla 2.28: Cantidad de m^2 construidos por sector comunal y tipo de destino.

Sectores	A	B	C	D	E	G	H	I	L	O	P	Q	S	T	V	W	Z	Total
Achupallas	0	0	43.943	2.370	32.655	0	664.068	6.949	8.699	4.040	0	8.117	794	965	4.887	0	1.469	778.946
Chorrillos	0	0	38.134	1.759	39.200	434	200.019	86.625	59.243	32.520	209	4.289	406	3.667	2.832	0	15.158	484.595
Forestal	0	0	11.571	524	22.857	445	668.282	1.138	2.541	10.484	100	7.204	697	631	3.020	0	5.334	734.808
Gómez Carreño	0	0	56.820	1.245	28.998	0	584.184	0	11.682	3.016	0	3.888	12.157	162	2.423	0	18.359	722.954
Granadillas	0	0	0	2.974	12.957	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.941
Jardín Botánico	513	0	0	0	18.545	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.058
Miraflores	0	0	97.794	1.898	54.498	1.128	696.219	6.383	5.572	9.079	665	3.983	4.292	942	937	56	4.266	887.712
Naval	0	0	3.011	0	0	1.635	1.178	0	0	22.930	0	0	0	0	432	0	0	29.186
Nueva Aurora	0	0	16.037	576	5.871	0	438.910	22.714	11.661	1.718	234	2.512	146	1.003	4.490	93	11.577	517.542
Palmares	0	0	0	0	0	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	80
Plan	0	0	864.588	39.139	160.815	105.629	2.531.534	25.611	96.244	282.593	19.827	19.273	155.236	5.036	22.168	280	296.185	4.624.158
Recreo	0	0	29.500	9.953	51.922	10.386	1.250.689	4.068	26.144	11.611	0	16.300	590	5.138	14.149	48	39.463	1.460.962
Reñaca	0	0	77.743	3.109	41.249	37.183	1.691.046	966	60.784	45.241	596	2.418	15.632	173	6.026	186	174.031	2.156.383
Reñaca Alto	899	68	105.885	1.498	26.062	12.905	861.184	60.764	145.531	5.838	4.413	6.634	0	1.733	5.016	0	12.775	1.251.205
Santa Inés	0	0	22.664	11.232	33.750	407	250.644	4.136	13.190	6.367	0	3.729	533	181	2.459	0	5.458	354.750
Viña Oriente	0	0	6.356	1.941	26.183	0	705.331	11.552	8.460	576	0	4.489	1.626	130	2.091	0	14.064	782.799
Total destino	1.412	68	1.374.046	78.218	555.572	170.152	10.543.268	230.906	449.831	413.083	46.974	82.837	192.109	19.771	71.030	663	598.139	14.830.079

Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII (2025).

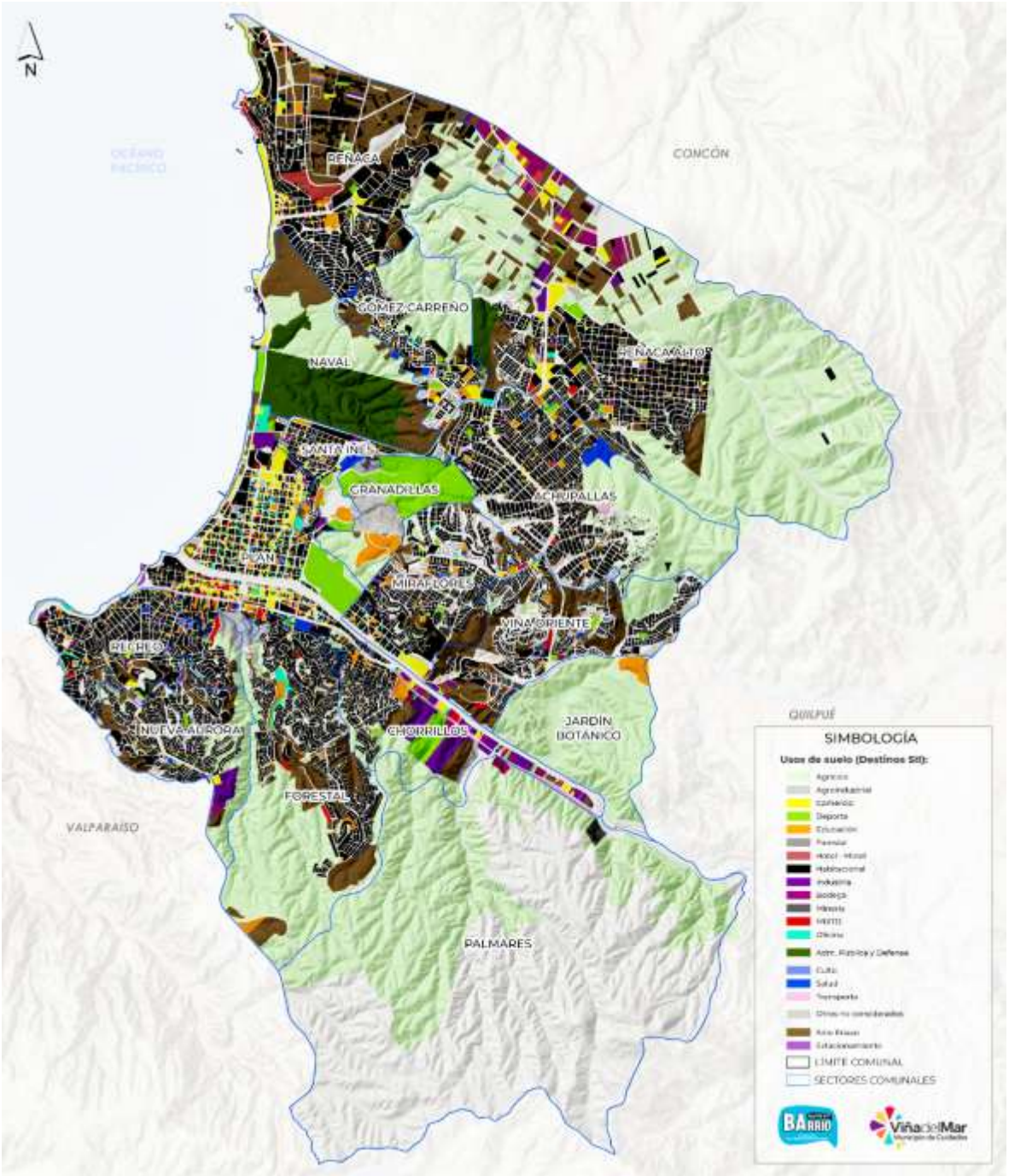


Figura 2.22: Distribución general de destinos predominantes por predio.

Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII 2025.

Para una visualización más precisa, este mapa se desagregó en cuatro subgrupos temáticos:

- **Residencial y mixto (Figura 2.23):** concentra los destinos cotidianos, urbanos consolidados y ejes comerciales barriales. Agrupa los destinos: habitacional (H), comercio (C), hotel y motel (G) y los casos con combinación de varios usos.
- **Equipamiento comunitario y social (Figura 2.24):** reúne los destinos de servicio público o social, incluyendo deporte y recreación (D), educación y cultura (E), administración pública y defensa (P), culto (Q) y salud (S).
- **Actividades productivas y de infraestructura (Figura 2.25):** recoge los destinos vinculados a la economía productiva, logística y servicios operativos: oficinas (O), industria (I), bodega y almacenaje (L), transporte y telecomunicaciones (T) y estacionamiento (Z).
- **Suelo no urbanizado o de baja ocupación (Figura 2.26):** identifica vacíos urbanos, bordes rurales o áreas de transición útiles para el análisis de expansión o consolidación, asociados a destinos agrícola (A) y sitio eriazo (W).

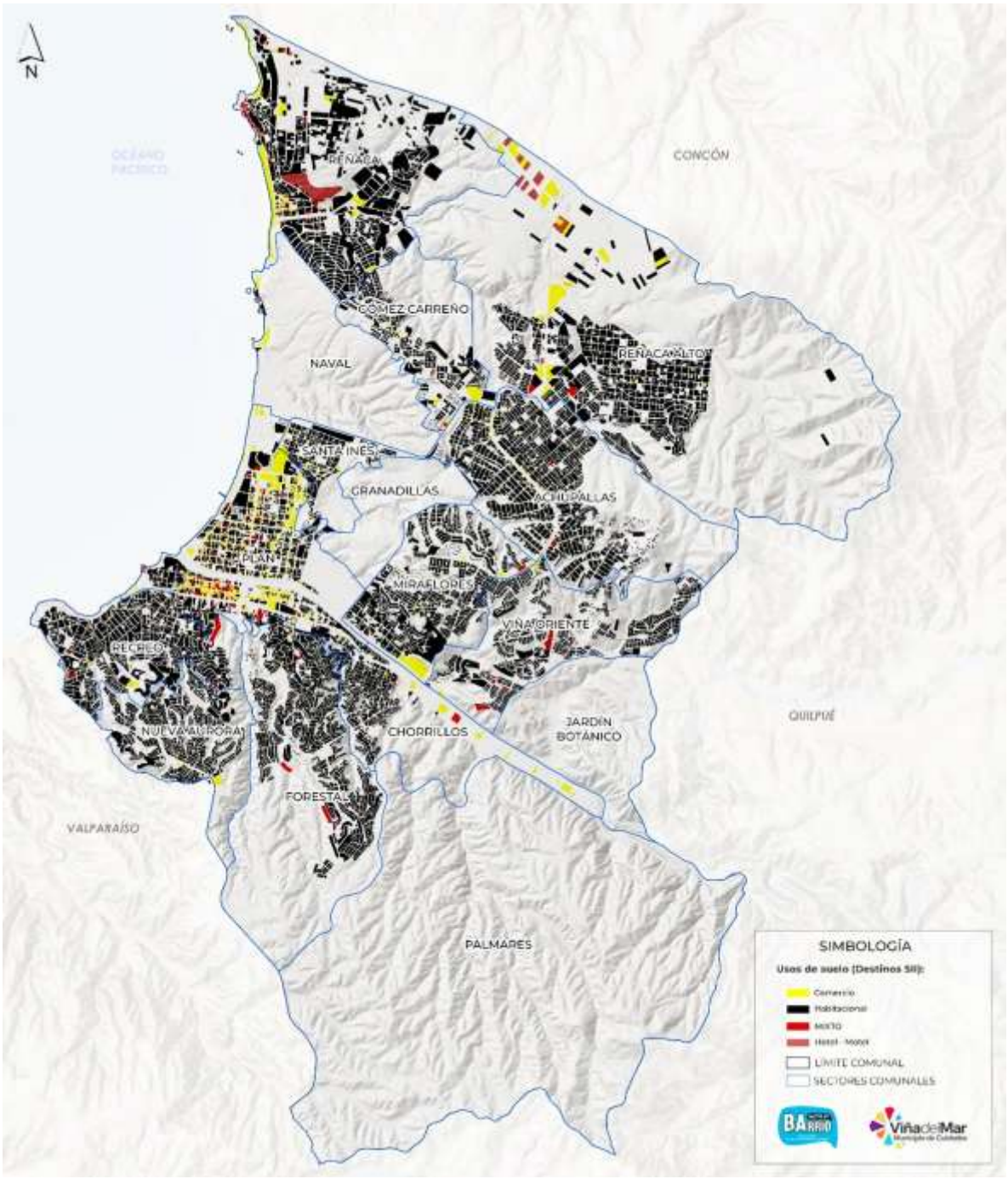


Figura 2.23: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Residencial y mixto.

Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII (2025)

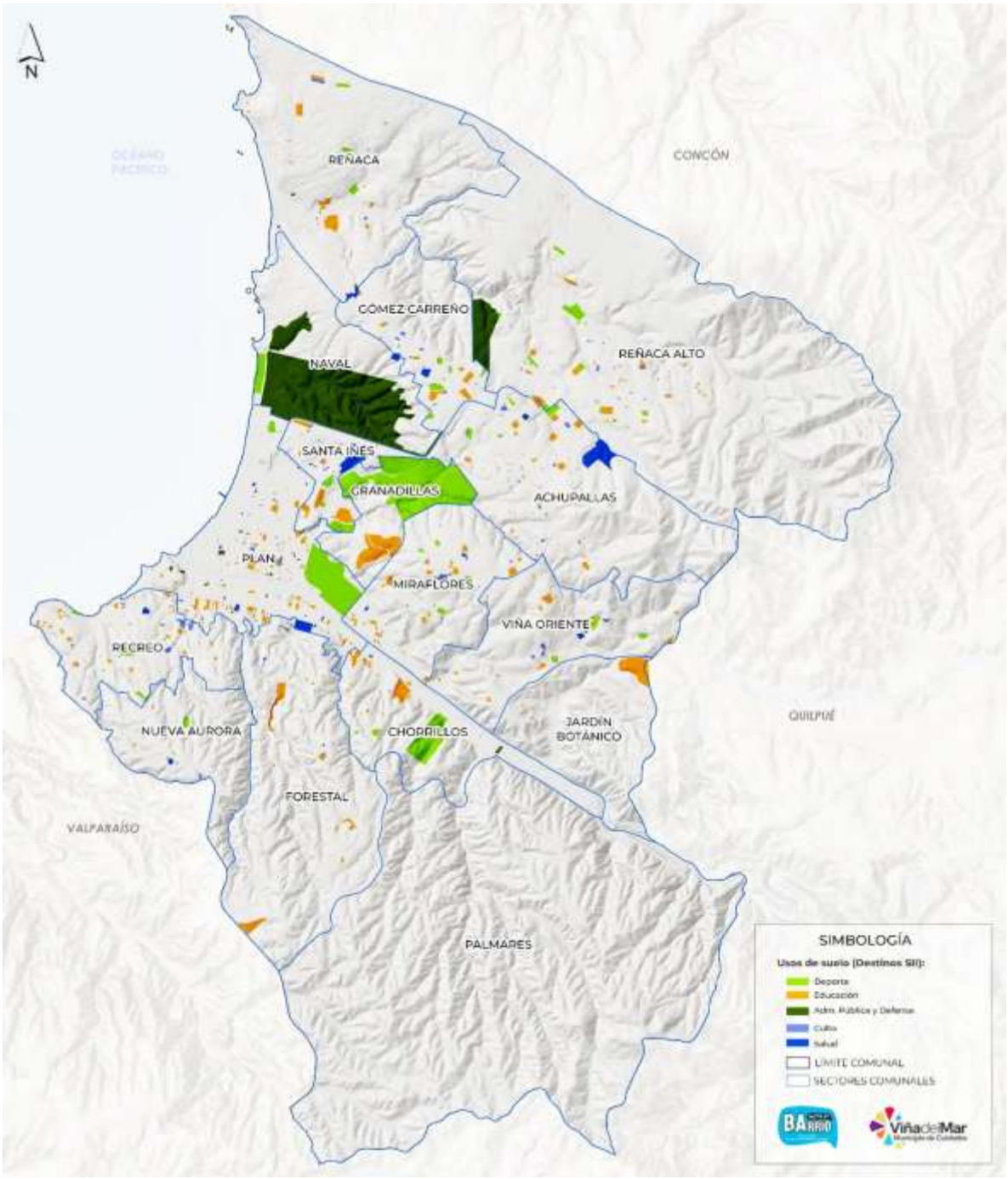


Figura 2.24: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Equipamiento comunitario y social.

Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII (2025)

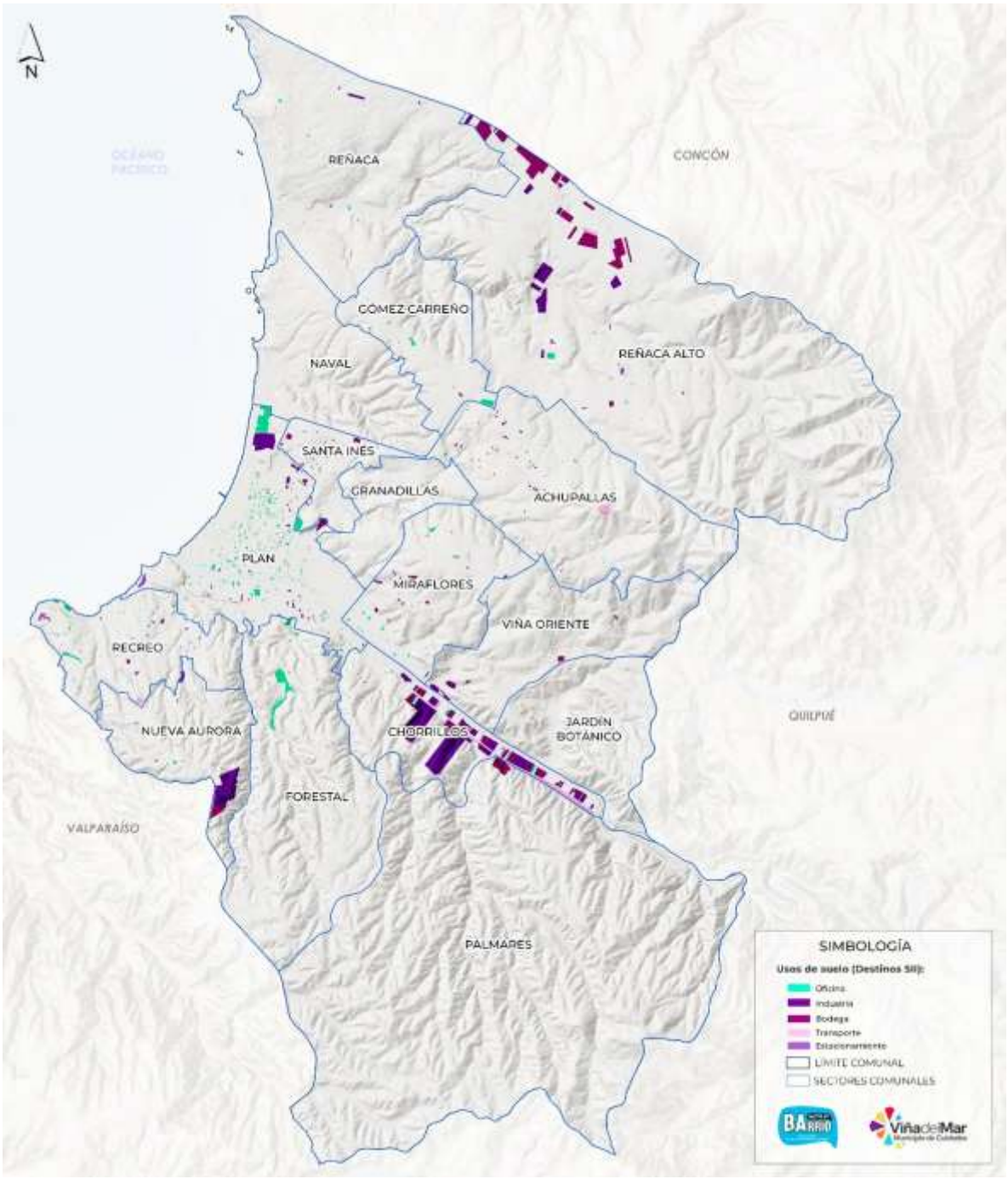


Figura 2.25: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Actividades productivas y de infraestructura.
Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII (2025)



Figura 2.26: Distribución destinos según tipo de reagrupamiento. Suelo no urbanizado o de baja ocupación.
Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII (2025)

Los destinos residenciales se concentran en la mayor parte del territorio urbanizado, con mayor intensidad en los sectores interiores como Achupallas, Forestal, Gómez Carreño, Nueva Aurora y Viña

Oriente. Los destinos mixtos, comerciales y hoteleros se agrupan principalmente en el Plan comunal, el borde costero y los ejes estructurantes como Avenida Libertad y Viana-Álvarez.

Los equipamientos urbanos presentan una distribución dispersa en toda la comuna, con mayor intensidad en el área central y sectores de mayor accesibilidad, donde se concentran establecimientos educacionales, de salud, culto, deportivos y de administración pública. Esta configuración evidencia una cobertura generalizada de servicios comunales, aunque con diferencias de escala y concentración según el tipo de equipamiento y el sector.

Los destinos productivos y de infraestructura se localizan en áreas específicas vinculadas a la movilidad y la industria no molesta, como El Salto en Chorrillos y parte de Reñaca Alto. Los destinos agrícolas y sitios eriazos se localizan principalmente en los sectores periféricos del oriente comunal, como Palmares y Jardín Botánico, y en algunos intersticios urbanos no consolidados, reflejando áreas de baja ocupación y valor ecosistémico.

Complejidad Urbana

El índice de complejidad urbana mide el grado de diversidad funcional del tejido construido a partir de la distribución relativa de superficies edificadas según destino. Su propósito es identificar áreas con mayor mixtura, cuya capacidad de concentrar actividades, servicios y población configura centralidades urbanas más equilibradas.

El cálculo se basa en el principio de entropía de Shannon, ampliamente utilizado en estudios urbanos y ecológicos para medir diversidad. Para cada manzana se estima la proporción relativa de superficie construida destinada a cada uso, y el índice se obtiene como:

$$H= -\sum_{i=1}^{n} \quad Pi \log_2 Pi.$$

Donde H es el índice de complejidad urbana, P_i es la proporción de superficie construida correspondiente al destino i, y n es el número de categorías de uso consideradas. El valor H tiende a 0 cuando toda la superficie corresponde a un único destino (monofuncionalidad absoluta), y aumenta conforme se incorporan otros destinos de manera más equilibrada.

Los valores más altos de complejidad se concentran en el área central consolidada, especialmente en el Plan, Reñaca Bajo, Cochoa, El Salto, Recreo y parte de Santa Inés. En estos sectores confluyen distintos tipos de destino (residencial, comercial, servicios y equipamientos), asociados a una mayor densidad de edificación y accesibilidad vial (Av. Libertad, Álvarez, Viana y entorno de la Estación Viña del Mar).

Hacia los sectores intermedios y oriente (Chorrillos, Achupallas, Viña Oriente y Miraflores Alto), los valores tienden a ser intermedios: el destino residencial sigue siendo predominante, pero la presencia de equipamientos barriales, establecimientos educacionales y pequeños comercios diversifica la estructura funcional sin alcanzar los niveles del área central.

Los valores más bajos se observan en las zonas periféricas, especialmente en Reñaca Alto, Gómez Carreño, Forestal y Nueva Aurora, donde predomina el destino residencial con escasa mezcla de actividades. Al margen de este patrón general, se identifican núcleos de complejidad relevantes en enclaves específicos como Nueva Aurora y Achupallas (asociados al Camino Internacional) y Reñaca Alto (asociado al sector industrial).

En síntesis, el índice evidencia un gradiente decreciente de complejidad desde el centro hacia la periferia, coherente con la jerarquía funcional del sistema urbano: el Plan como principal nodo mixto, seguido de subcentros con mixtura moderada y una periferia de orientación predominantemente residencial.

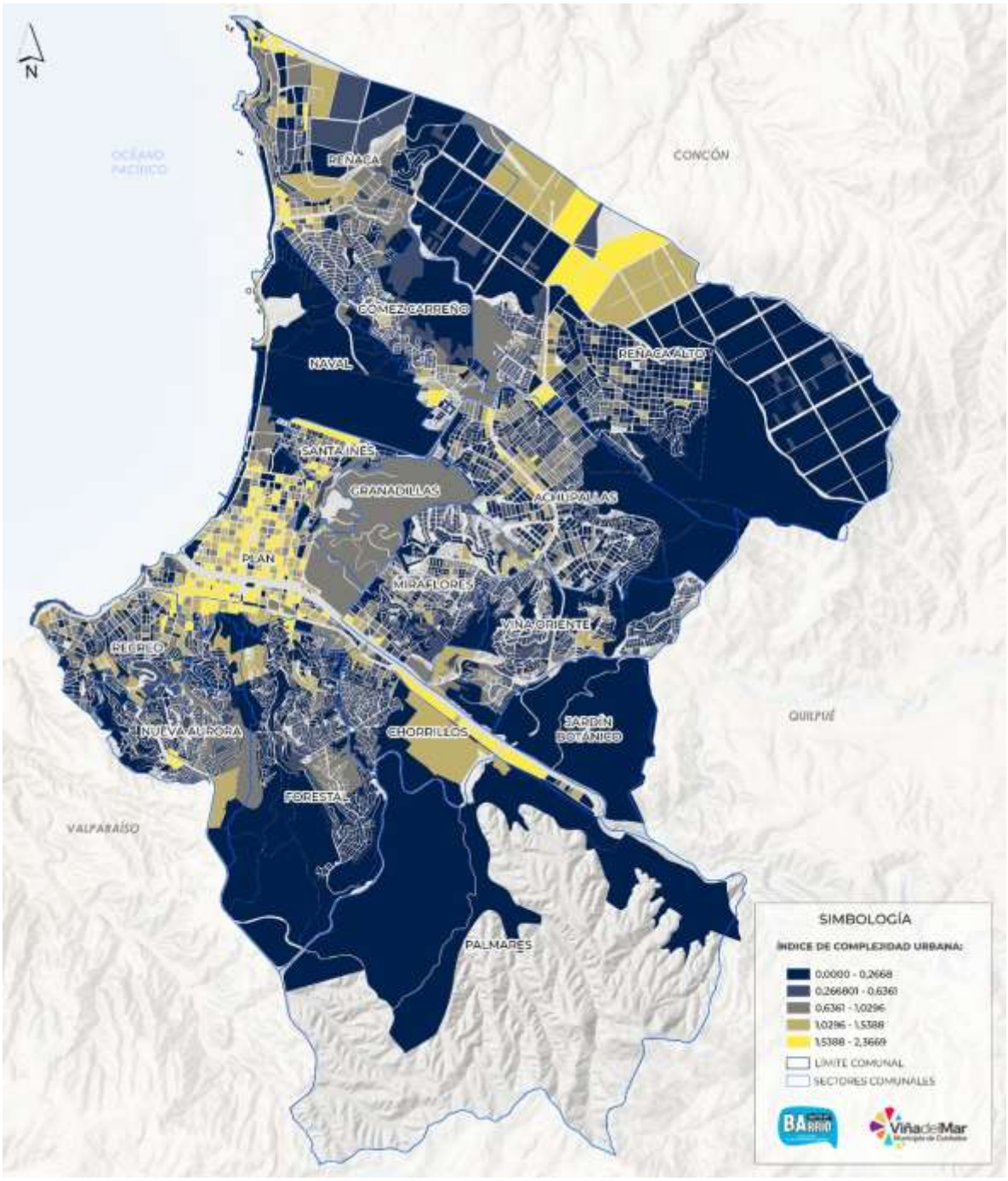


Figura 2.27: Índice de complejidad urbana.

Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII 2025.

Especialización Urbana

El índice de especialización urbana identifica el grado de concentración funcional del suelo edificado, es decir, qué tan dominante es un destino respecto de los demás en cada manzana. Complementa al índice anterior, permitiendo reconocer áreas monofuncionales o vocacionalmente especializadas.

A partir de las mismas proporciones de superficie construida utilizadas para el índice de complejidad, la especialización se calcula como el máximo valor relativo entre los destinos presentes:

$$E = max(Pi)$$

El índice varía entre 0 y 1: el valor 1 indica que existe un único destino dominante (monofuncionalidad total), mientras que los valores próximos a 0 corresponden a manzanas con múltiples destinos en presencia equilibrada.

Los resultados muestran que la especialización funcional predomina en gran parte del territorio comunal, especialmente en las zonas residenciales periféricas. Las áreas con mayor especialización (valores próximos a 1) se ubican en Reñaca Alto, Gómez Carreño, Forestal, Nueva Aurora, Achupallas y Viña Oriente, donde la superficie construida corresponde casi exclusivamente a destinos habitacionales. Destacan también equipamientos de mayor escala (entorno del Jardín Botánico, instalaciones militares del sector Naval, áreas industriales del borde nororiente), que presentan altos valores de especialización al concentrar edificaciones de un solo tipo funcional.

Los valores bajos del índice se concentran en el Plan, Reñaca Bajo, Cochoa, Recreo y parte de Santa Inés, donde la coexistencia de destinos residenciales, comerciales, de servicios y equipamientos reduce el grado de concentración funcional.

La lectura conjunta de ambos indicadores revela la relación inversa esperada: los sectores de alta complejidad funcional exhiben baja especialización, y viceversa. Esta dualidad refleja la estructura urbana de Viña del Mar: un centro consolidado altamente diverso y una periferia extensiva predominantemente monofuncional, patrón que la dinámica edificatoria reciente permite precisar temporalmente en el apartado siguiente.

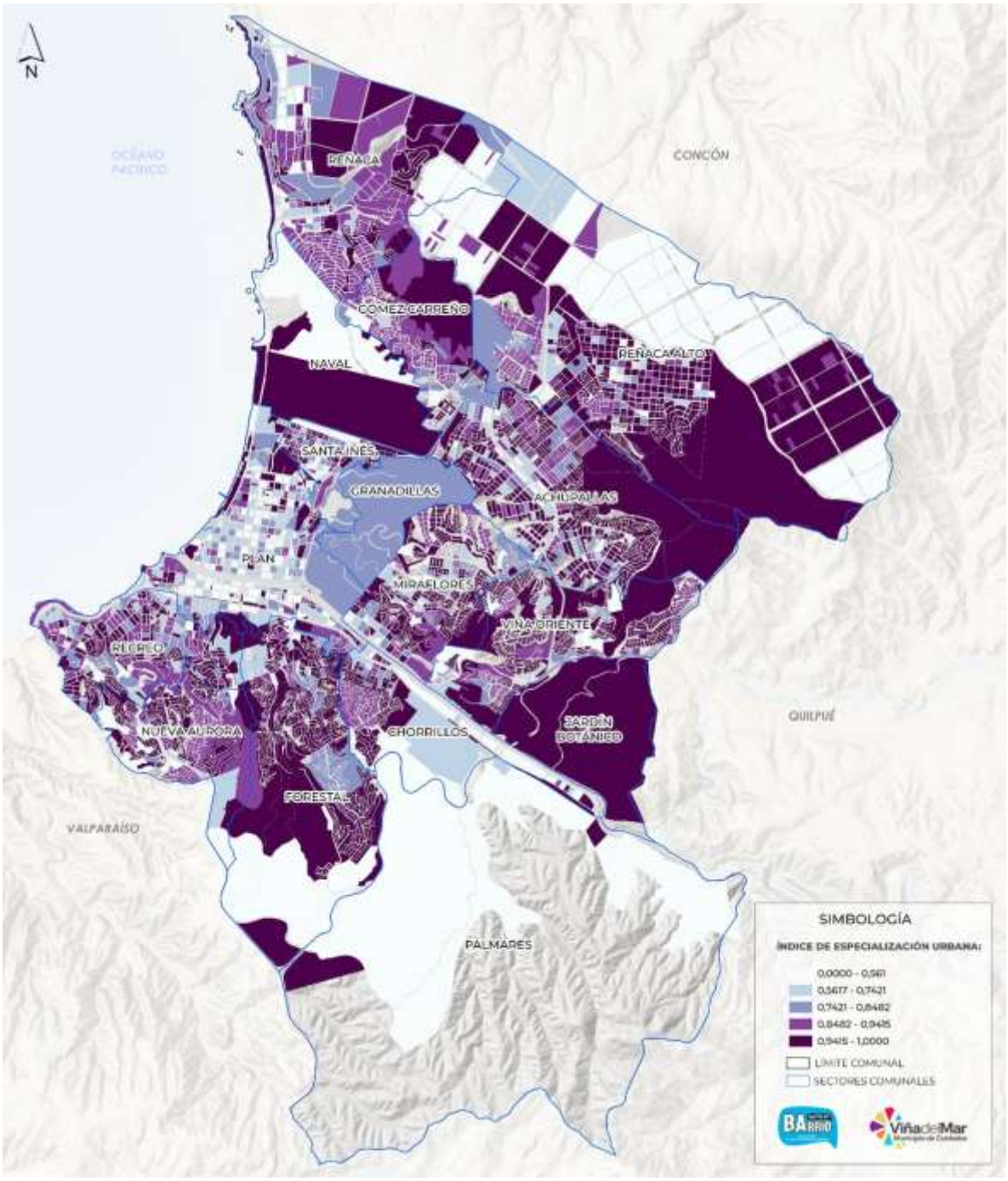


Figura 2.28: Índice de especialización urbana.

Fuente: Elaboración propia a partir de Detalle Catastral SII 2025.

Permisos de edificación: evolución y distribución territorial 2002–2023

El análisis de los permisos de edificación constituye una herramienta clave para comprender la dinámica de crecimiento y transformación urbana de la comuna. Estos registros permiten identificar no solo el volumen y la tipología de los patrones de edificación, sino también sus tendencias temporales, su localización espacial y la orientación de la inversión inmobiliaria en el territorio.

Insumos y precisiones metodológicas

El insumo principal corresponde a la Base de Estadísticas de Edificación elaborada por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), construida a partir de la información reportada mensualmente por las Direcciones de Obras Municipales (DOM) mediante el Formulario Único de Estadísticas de Edificación (FUE).

La información procesada incorpora para cada registro las siguientes variables: año y mes del permiso, localización administrativa (región, provincia, comuna), superficie aprobada, número de unidades, número total de pisos, tipo de permiso y clasificación del destino o uso de la edificación. Esta última variable, denominada en la base original "glosa de destino", se estandarizó en categorías normalizadas (habitacional, comercio, servicios, industria, equipamientos, entre otros) con el fin de facilitar los análisis comparativos y la construcción de indicadores.

La base del INE registra permisos aprobados y no necesariamente materializados, por lo que las cifras representan el potencial constructivo autorizado y no el total efectivamente construido. Para proyecciones y estimaciones de demanda futura, se asume una tasa de materialización implícita consistente con metodologías empleadas en diagnósticos comunales previos, reconociendo que las diferencias entre permisos y construcciones reales pueden variar según el ciclo económico, las condiciones del mercado inmobiliario y las restricciones normativas vigentes.

Para el análisis espacial se incorporó además la base de Permisos de Edificación Georreferenciados del INE, obtenida a partir del mismo FUE. Esta base incluye todas las categorías de trámite (Obra Nueva, Regularización de Obra Nueva, Ampliación y Regularización de Ampliación) siempre que cuenten con información suficiente para su localización espacial.

No todos los permisos logran ser georreferenciados, debido a direcciones incompletas o imprecisas, errores tipográficos en nombres de calles, áreas sin nomenclatura vial oficial o dificultades para asociar el permiso a un predio en la cartografía base. Sin embargo, el porcentaje de cobertura alcanzado es mayoritario y satisfactorio, lo que permite capturar las tendencias y patrones espaciales de la actividad edificatoria e identificar áreas de concentración, ejes de desarrollo y sectores de transformación funcional dentro de la comuna.

Para ambos insumos, el tratamiento de la información consideró un proceso de depuración y homologación de campos, con eliminación de caracteres especiales y unificación de denominaciones. Las superficies aprobadas se agruparon por destino y por período para obtener métricas consolidadas que permitan identificar tendencias y proporciones relativas entre usos. Para el uso habitacional, se

empleó el número de unidades aprobadas como referencia para estimar estándares de superficie por vivienda, siguiendo metodologías aplicadas en diagnósticos comunales previos.

Evolución de los tipos de usos solicitados a construir

Habitacional

Entre 2002 y 2023, la superficie total solicitada para edificación habitacional en la comuna alcanzó 3,72 millones de m^2, con un promedio anual de 169.000 m^2. La evolución muestra una dinámica marcada por ciclos de expansión y contracción, influenciada por factores económicos, normativos y de mercado.

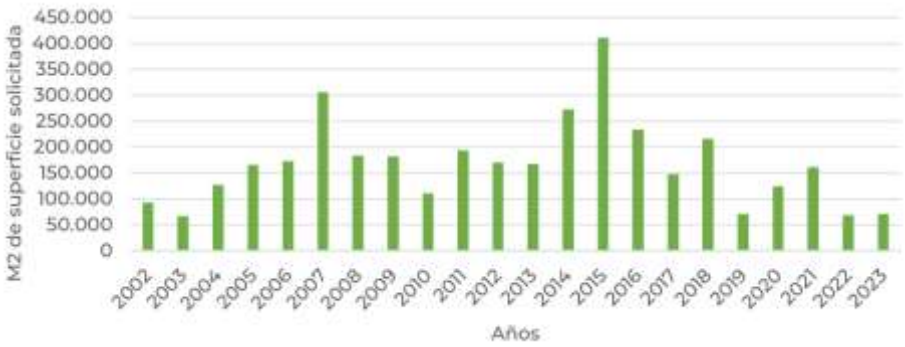
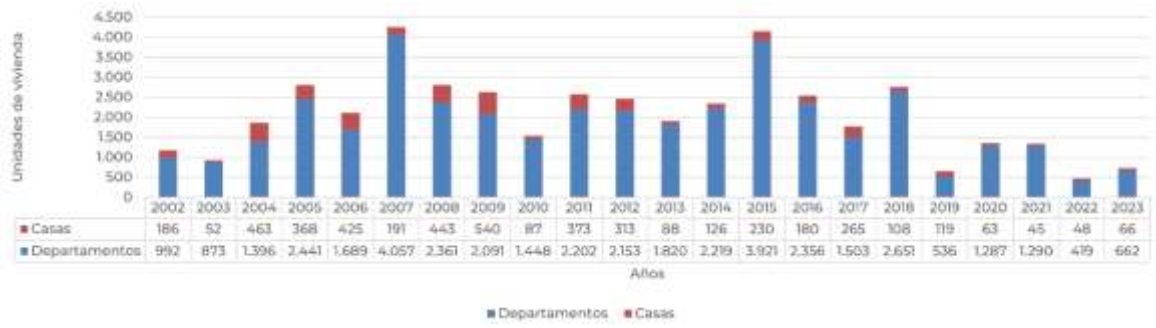


Gráfico 2.47: Evolución de la superficie habitacional solicitada a construir (2002–2023).
Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

Durante el primer tramo (2002–2006), se observó una tendencia de crecimiento sostenido, pasando de 93.000 m^2 en 2002 a 173.000 m^2 en 2006. El año 2007 marcó un primer pico importante (306.000 m^2), coincidiendo con un período de alta actividad inmobiliaria previo a la crisis financiera global de 2008 (crisis Subprime), la cual impactó en Chile desde fines de ese año y durante 2009, provocando una caída significativa en la superficie solicitada (182.000 m^2 en 2009).

Entre 2010 y 2013, la actividad se estabilizó en torno a los 160.000–190.000 m^2 anuales, para luego dar paso a un segundo gran impulso constructivo entre 2014 y 2016. Destacó el año 2015 como el récord del período, con 410.798 m^2, más del doble del promedio histórico, vinculado a condiciones favorables de financiamiento.

Desde 2017, se inició una fase de contracción sostenida, con caídas pronunciadas en 2019 (71.645 m^2) y 2022 (69.036 m^2), interrumpidas solo por leves recuperaciones en 2020 y 2021. El año 2023 cerró el ciclo con uno de los valores más bajos de la serie (71.572 m^2), confirmando un contexto de menor dinamismo constructivo en el segmento habitacional.



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Casas	186	92	463	368	425	191	443	540	87	373	313	88	126	230	180	265	108	119	63	45	48	66
Departamentos	992	873	1.396	2.441	1.689	4.057	2.361	2.091	1.448	2.202	2.153	1.820	2.219	3.921	2.356	1.503	2.651	536	1.287	1.290	419	662

Gráfico 2.48: Evolución unidades de vivienda; casas v/s departamentos (2002–2023).

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE y MINVU 2025.

Entre 2002 y 2023, los departamentos superaron ampliamente a las casas en la composición de las unidades habitacionales aprobadas en casi todos los años, indicando una tendencia sostenida hacia la densificación y la concentración de proyectos en tipologías de mayor altura.

El período 2004–2007 mostró un incremento progresivo, alcanzando en 2007 un máximo histórico de 4.057 departamentos y 191 casas, asociado al auge inmobiliario previo a la crisis Subprime6. Tras ese punto, la crisis provocó una contracción significativa en 2009 y 2010, aunque las casas mantuvieron valores relativamente estables en ese período.

Entre 2011 y 2015 se presentó una nueva fase expansiva, con un segundo máximo en 2015 (3.921 departamentos y 230 casas), coincidiendo con condiciones crediticias favorables. A partir de 2016, la tendencia fue descendente, con caídas marcadas en 2019 (536 departamentos, mínimo histórico del período) y en 2022 (419 departamentos), asociadas a cambios regulatorios y restricciones del mercado de suelo.

En el caso de las casas, el comportamiento fue más estable en términos relativos, con picos puntuales en 2006 (425 unidades) y 2009 (540 unidades), vinculados a desarrollos de baja densidad en áreas periféricas. Desde 2018, se evidenció una baja sostenida con niveles muy reducidos en 2020–2023.

El amplio margen entre casas y departamentos podría estar influido por las altas tasas de informalidad presentes en la comuna, dado que las construcciones informales no quedan registradas en él FUE. Bajo esta consideración, la diferencia real en el parque construido entre ambas tipologías sería menor de lo que reflejan los permisos aprobados. Además, persisten amplios sectores comunales con configuración urbana predominante de vivienda tipo casa, lo que refleja que la densificación vertical no es un fenómeno generalizado en todo el territorio comunal.

[6] https://www.cmfchile.cl/educa/621/w3-article-27142.html

No habitacional

El análisis de los m^2 solicitados para usos no habitacionales muestra una importante variabilidad interanual, con ciclos asociados a contextos económicos y a la dinámica sectorial de la comuna. A diferencia del uso habitacional, estos destinos presentan comportamientos más irregulares y picos puntuales de gran magnitud.



Gráfico 2.49: Evolución de la superficie solicitada a construir de tipo no habitacional (2002 -2023).

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

- **Comercio:** valores máximos en 2006 (48.490 m^2) y 2007 (30.487 m^2), con superficies relevantes en 2010 (27.018 m^2) y 2012 (23.343 m^2). Desde 2015, la superficie solicitada disminuyó de forma sostenida, manteniéndose en niveles bajos entre 2020 y 2023.
- **Educación:** picos marcados en 2006 (48.490 m^2) y 2007 (30.487 m^2), vinculados a la construcción o ampliación de grandes recintos en un contexto de expansión de la oferta escolar y universitaria. Un segundo ciclo relevante ocurrió en 2010 (27.018 m^2) y 2012 (23.343 m^2), asociado a infraestructura educativa post-terremoto. Desde 2015, los valores fueron consistentemente bajos.
- **Industria:** participación baja en el total comunal, con máximos en 2009 (3.760 m^2) y 2018 (1.287 m^2).

- **Salud:** máximos en 2009 (7.679 m^2), 2015 (5.700 m^2) y 2020 (6.024 m^2), con valores moderados o bajos en el resto del período.
- **Otros Servicios:** dispersión significativa de valores, con máximos en 2010 (19.500 m^2), 2014 (16.310 m^2) y 2022 (16.412 m^2).
- **Transporte y Almacenamiento:** máximos en 2016 (28.479 m^2) y 2017 (25.365 m^2), con caída brusca desde 2018.

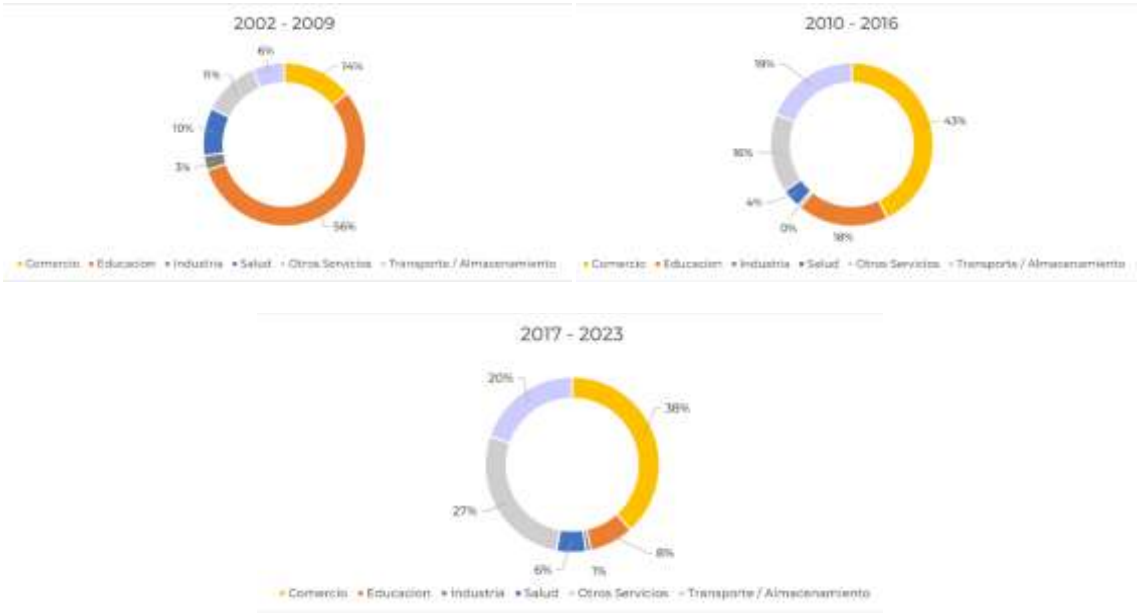


Gráfico 2.50: Evolución por periodo y participación relativa de usos no habitacionales.

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

La distribución porcentual de los m^2 solicitados para usos no habitacionales evidencia cambios estructurales en la composición interna de la demanda comunal entre 2002 y 2023. Estas cifras reflejan las orientaciones de inversión en cada período, sin que necesariamente se traduzcan en superficie efectivamente construida.

En el primer período (2002–2009), Educación concentró el 56% del total no habitacional autorizado, con un volumen acumulado de 123.195 m^2. Le siguió Comercio con un 14% (31.252 m^2) y Otros Servicios con un 11% (25.119 m^2). Salud (9%), Transporte y Almacenamiento (6%) e Industria (3%) tuvieron participaciones más acotadas.

En el segundo período (2010–2016), Comercio pasó a liderar con el 43% del total no habitacional solicitado (155.340 m^2), desplazando a Educación al 18% (66.017 m^2), una reducción de casi 38 puntos porcentuales. Transporte y Almacenamiento ganó relevancia con el 19% (68.770 m^2), y Otros Servicios incrementó su peso al 16% (56.850 m^2).

En el tercer período (2017–2023), Comercio mantuvo la primera posición con un 38% (56.764 m^2). Otros Servicios, alcanzó un 27% (40.474 m^2), su mayor participación histórica; y Transporte y Almacenamiento conservó un nivel relevante del 20% (29.223 m^2). Educación cayó a su mínimo histórico con un 8% (12.180 m^2).

El análisis por períodos revela los siguientes patrones:

- Disminución sostenida de la superficie solicitada para Educación, que dejó de ser el principal destino no habitacional autorizado tras 2009.
- Incremento y consolidación de Comercio como uso predominante desde 2010, aunque con reducción en la última etapa.
- Crecimiento sostenido de Otros Servicios y Transporte y Almacenamiento, con mayor peso en el último período.
- Industria y Salud mantienen una baja participación, con tendencia decreciente a largo plazo.

En conjunto, esta evolución revela un tránsito desde una estructura concentrada en equipamiento educacional hacia una proyección más balanceada entre comercio, logística y servicios, con menor peso de sectores históricamente intensivos en superficie.

Distribución territorial de los permisos de edificación

El análisis territorial de los permisos de edificación aprobados en Viña del Mar entre 2010 y 2024 permite identificar patrones de concentración, dinámicas sectoriales diferenciadas y cambios en la localización de las inversiones según el tipo de uso. Las cifras corresponden a superficie aprobada por sector comunal, expresada como porcentaje del total comunal para cada año y tipología.

Los permisos georreferenciados utilizados en este análisis incorporan todas las categorías declaradas en el FUE, incluyendo ampliaciones y regularizaciones de ampliaciones, siempre que cuenten con información suficiente para su localización espacial (según la Metodología de Georreferenciación de Permisos de Edificación del INE, 2022). Esta condición no invalida la lectura de las tendencias espaciales observadas, ya que los permisos reflejan la intensidad y localización de la actividad constructiva comunal, abarcando tanto nuevas edificaciones como intervenciones sobre el parque existente.

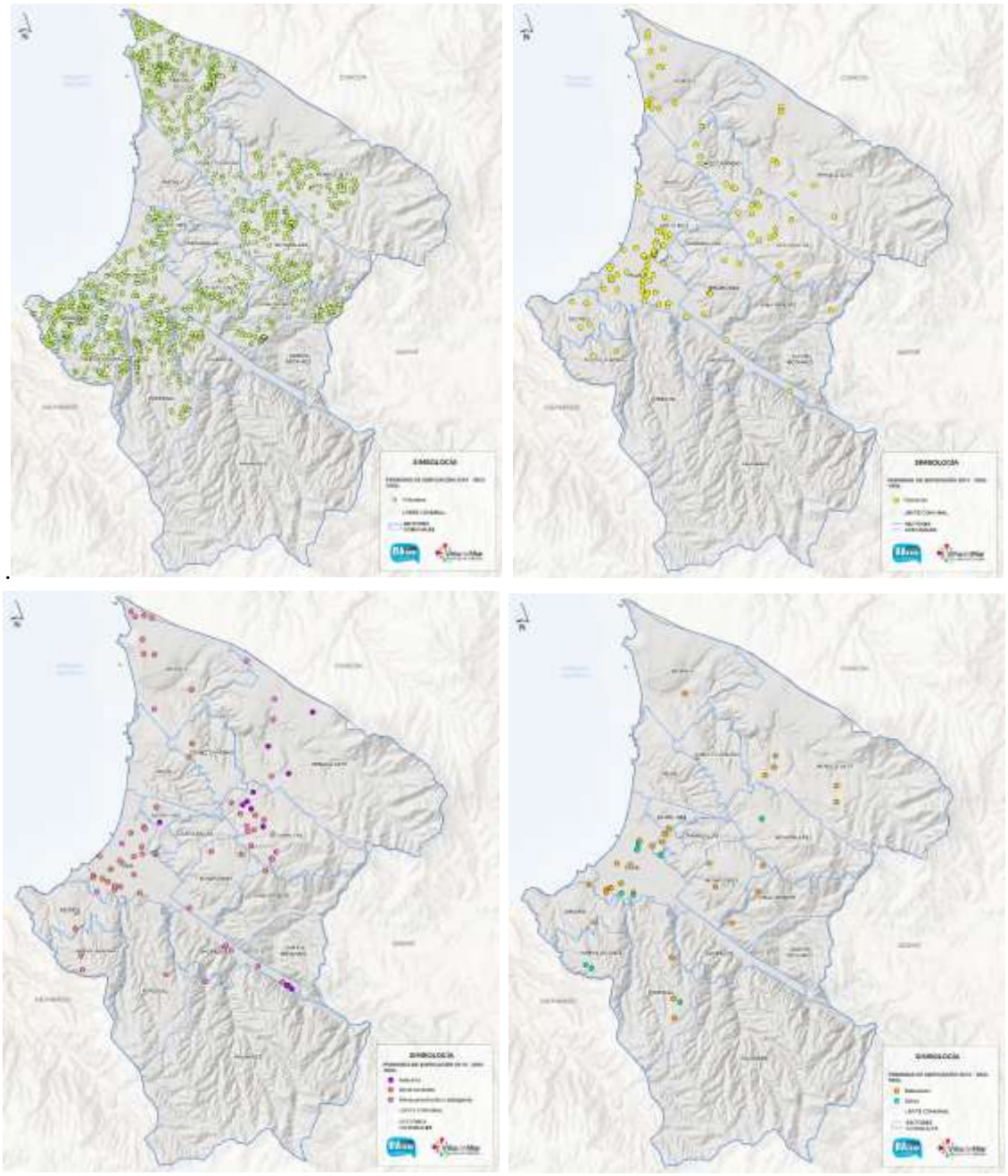


Figura 2.29: Distribución territorial de los Permisos de Edificación Georreferenciados (2010 -2024)

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

Tabla 2.29: Porcentaje de superficie aprobada por sector comunal (tipo habitacional).

Sectores	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
Achupallas	1,0%	0,9%	0,9%	0,6%	0,4%	0,4%	1,4%	5,3%	1,3%	5,5%	0,6%	0,3%	1,9%	1,2%	2,7%	1,2%
Chorrillos	0,4%	0,6%	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	1,0%	0,3%	0,0%	0,0%	10,8%	0,1%	0,5%
Forestal	0,2%	0,7%	24,9%	0,3%	1,5%	0,1%	0,6%	36,3%	4,1%	12,5%	0,4%	0,1%	1,1%	2,8%	2,1%	4,1%
Gómez Carreño	0,3%	8,5%	14,9%	12,2%	0,0%	20,3%	22,7%	0,1%	4,6%	0,0%	0,0%	15,7%	0,0%	0,0%	0,0%	10,1%
Miraflores	1,8%	0,9%	3,4%	0,4%	0,5%	0,3%	0,6%	1,4%	0,4%	1,1%	0,5%	0,2%	1,6%	0,6%	0,3%	0,7%
Nueva Aurora	35,3%	0,1%	11,8%	0,2%	10,0%	2,7%	5,2%	17,9%	13,5%	1,5%	0,5%	0,3%	0,2%	0,3%	1,0%	6,3%
Plan	0,8%	17,0%	4,3%	39,0%	27,5%	21,2%	0,2%	10,7%	0,6%	2,8%	0,1%	56,5%	16,1%	23,3%	0,8%	17,8%
Recreo	13,0%	3,0%	2,5%	15,6%	9,9%	2,4%	4,1%	3,0%	0,7%	6,1%	1,3%	11,2%	2,5%	0,8%	1,3%	6,3%
Reñaca	9,8%	26,7%	14,3%	31,0%	39,3%	33,5%	56,6%	22,6%	34,4%	66,4%	37,4%	11,3%	74,0%	57,9%	52,2%	36,0%
Reñaca Alto	0,5%	41,2%	0,8%	0,5%	0,3%	12,0%	0,8%	1,3%	10,5%	2,0%	24,0%	0,4%	1,7%	1,4%	17,7%	7,1%
Santa Inés	0,0%	0,3%	0,2%	0,1%	6,3%	4,5%	0,6%	0,6%	0,1%	0,3%	0,5%	3,7%	0,7%	0,4%	0,0%	2,2%
Viña Oriente	36,9%	0,1%	22,0%	0,0%	4,3%	2,4%	7,0%	0,5%	29,7%	0,9%	33,3%	0,2%	0,3%	0,5%	21,7%	8,7%
Total general	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

Tabla 2.30: Porcentaje de superficie aprobada por sector comunal (tipo no habitacional).

Sectores	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
Achupallas	0,0%	24,4%	3,9%	10,6%	14,4%	1,1%	5,6%	2,7%	4,2%	15,5%	26,6%	0,3%	3,2%	51,6%	3,5%	6,3%
Chorrillos	0,1%	3,0%	8,6%	10,5%	3,2%	1,4%	29,4%	0,0%	0,0%	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	5,5%
Forestal	0,0%	0,3%	1,2%	1,0%	0,0%	1,2%	0,3%	0,2%	0,0%	0,8%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	0,5%
Gómez Carreño	0,2%	7,5%	1,5%	0,6%	13,1%	1,4%	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Granadillas	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Miraflores	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	0,8%	1,1%	2,1%	3,2%	0,0%	7,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	81,7%	3,1%
Naval	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Nueva Aurora	0,1%	1,1%	2,4%	1,0%	0,2%	0,4%	6,1%	0,0%	0,0%	0,0%	13,9%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	1,3%
Plan	79,0%	20,4%	53,7%	55,7%	51,4%	72,7%	10,8%	62,5%	53,2%	33,7%	50,6%	2,3%	81,1%	9,6%	6,1%	49,5%
Recreo	8,5%	0,2%	0,1%	3,8%	4,4%	1,0%	0,4%	5,5%	0,0%	22,8%	6,0%	91,6%	0,0%	3,3%	0,0%	9,3%
Reñaca	3,0%	39,8%	7,1%	3,9%	6,2%	18,5%	2,0%	9,9%	1,5%	3,2%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	6,5%	9,4%
Reñaca Alto	1,8%	2,7%	20,7%	6,5%	4,3%	0,9%	42,9%	9,1%	25,0%	2,3%	0,0%	5,8%	6,9%	6,9%	0,0%	9,8%
Santa Inés	7,4%	0,3%	0,8%	2,2%	1,1%	0,0%	0,3%	5,6%	15,5%	0,0%	0,0%	0,0%	8,6%	0,0%	0,0%	2,9%
Viña Oriente	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,9%	0,3%	0,1%	0,5%	0,0%	7,9%	2,3%	0,0%	0,0%	28,6%	0,0%	0,4%
Total general	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

Tabla 2.31: Porcentaje de superficie aprobada por sector comunal (tipo mixto).

Sectores	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
Achupallas	0,00%	0,10%	0,09%	0,00%	4,63%	0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%
Forestal	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%	0,29%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,29%	0,00%	0,12%
Gómez Carreño	0,00%	0,00%	11,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	34,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,35%
Miraflores	0,48%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,09%
Nueva Aurora	0,00%	5,17%	0,11%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	44,31%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,11%
Plan	29,24%	36,87%	43,45%	32,97%	0,00%	34,47%	53,67%	29,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	29,50%
Recreo	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,43%	0,24%	0,00%	15,97%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,18%
Reñaca	11,18%	42,90%	32,64%	29,21%	0,00%	41,99%	45,30%	0,00%	100,00%	39,72%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	35,62%
Reñaca Alto	46,05%	9,41%	0,00%	25,01%	95,37%	23,42%	0,00%	18,55%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	97,71%	0,00%	18,04%
Santa Inés	0,00%	0,00%	1,49%	0,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%
Viña Oriente	12,68%	5,56%	10,81%	12,24%	0,00%	0,00%	0,00%	17,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,53%
Total general	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

Las Tablas Tabla 2.29, Tabla 2.30, Tabla 2.31, permiten identificar patrones diferenciados según el tipo de uso. En el uso habitacional (Tabla 1), la superficie aprobada se concentra principalmente en Reñaca (36,0%) y el Plan (17,8%), configurando una franja costera norte como eje dominante de la inversión residencial, con presencia intermitente de sectores como Forestal, Reñaca Alto y Achupallas en años específicos. En el uso no habitacional (Tabla 2), la concentración es aún más marcada: el Plan acapara el 49,5% del total del período, con escasa dispersión hacia otros sectores, lo que refuerza su condición de centralidad funcional a escala comunal y metropolitana. El uso mixto (Tabla 3) muestra una distribución algo más equilibrada, con Reñaca (35,6%) y el Plan (29,5%) como principales receptores, pero con mayor presencia relativa de sectores intermedios como Reñaca Alto, Gómez Carreño y Viña Oriente.

En cuanto al uso habitacional, Reñaca registró los niveles más altos de concentración del período analizado, con valores notables en 2019 (66,4%), 2020 (37,4%) y 2022 (74,0%), mientras que el Plan presentó alta variabilidad anual con máximos en 2013 (39,0%) y 2021 (56,5%). Viña Oriente y Gómez Carreño también registraron participación significativa en años con desarrollos puntuales de gran escala. Forestal, Reñaca Alto y Achupallas presentaron años de gran peso relativo (Forestal: 24,9% en 2012 y 36,3% en 2017), asociados a proyectos específicos más que a una tendencia sostenida, configurando un patrón de predominio costero norte con expansiones puntuales hacia sectores altos e intermedios.

Respecto del uso no habitacional, el Plan lideró en la mayoría de los años del período, alcanzando valores extremos de 79,0% en 2010 y 81,1% en 2022. Reñaca Alto (9,8%) se destacó con proyectos vinculados a almacenamiento, transporte e industria ligera, mientras que Reñaca (9,4%) y Recreo (9,3%) presentaron picos asociados a inversiones comerciales y de servicios específicos. La baja dispersión territorial de esta categoría, concentrada en el borde costero y los ejes principales de conectividad, contrasta con la escasa localización de usos no habitacionales en sectores periféricos.

En el uso mixto, Reñaca lideró impulsada por desarrollos integrados de vivienda, comercio y servicios en sectores de alta valorización, seguida por el Plan como segunda centralidad multifuncional. Reñaca Alto (18,0%) evidenció una especialización orientada a proyectos residencial-comerciales, y la distribución espacial de esta categoría resultó más dispersa que la del uso no habitacional, con mayor presencia relativa en sectores medios y altos como Gómez Carreño y Viña Oriente.

Por otro lado, se puede analizar la evolución temporal de los permisos de edificación mediante mapas de densidad (KDE) que representan la concentración espacial de trámites georreferenciados por quinquenio, permitiendo identificar las áreas con mayor intensidad constructiva durante cada período.

Durante el primer período (2010–2014), la actividad constructiva se concentró principalmente en el Plan, Reñaca Bajo, Recreo y Nueva Aurora, configurando un patrón asociado a áreas urbanas consolidadas con predominio de usos habitacionales y mixtos, en continuidad con los focos históricos de densificación en torno al eje costero central.

Entre 2015 y 2019 se observó una expansión hacia sectores intermedios como Achupallas, Forestal, Miraflores y puntos específicos de Reñaca Alto, junto con una persistente concentración en el Plan y el

borde costero norte, evidenciando mayor dispersión territorial de la actividad constructiva y señales de conformación de subcentros residenciales.

En la etapa más reciente (2020–2024), los permisos mostraron un desplazamiento hacia sectores oriente y suroriente, destacando Viña Oriente, Achupallas, Forestal y Reñaca Bajo como áreas emergentes, coherente con procesos de consolidación de menor escala en un contexto de desaceleración del mercado inmobiliario.

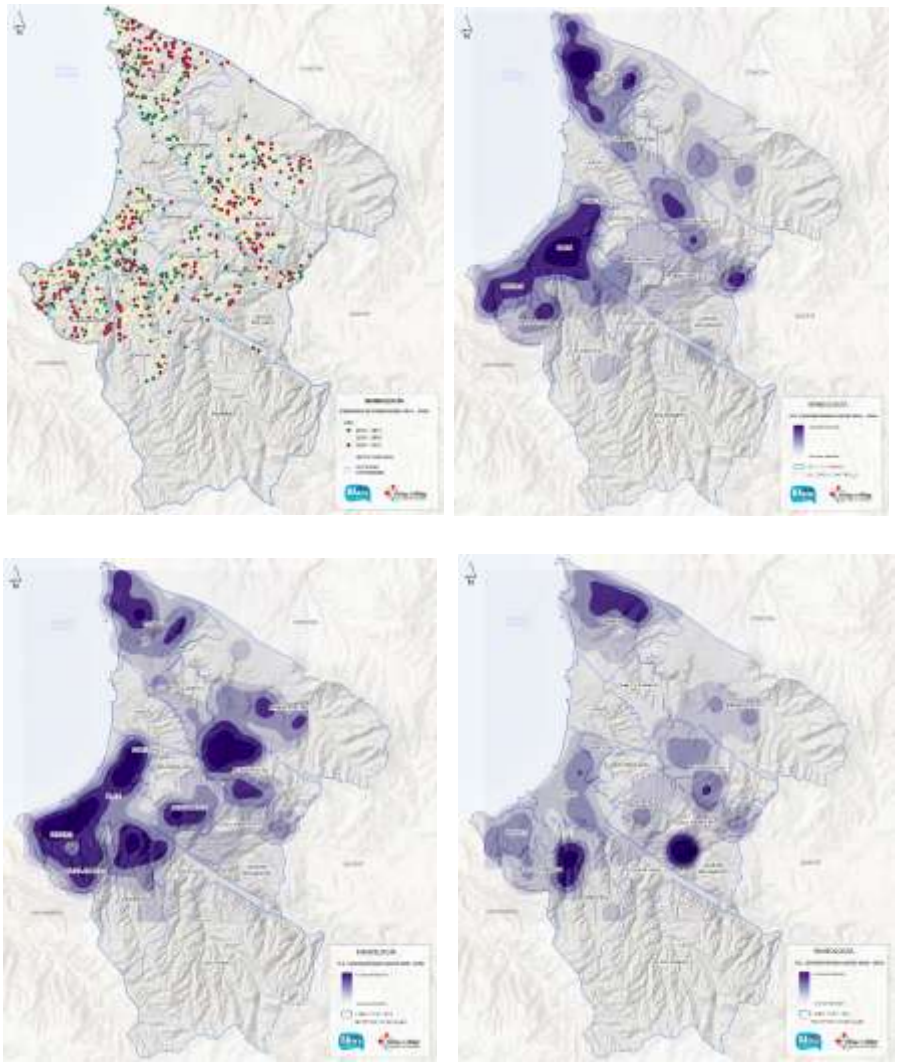


Figura 2.30: Permisos de edificación por periodos de tiempo.
Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas INE.

A continuación se analiza la altura de la edificación autorizada en la comuna a partir de los 1.792 permisos georreferenciados del período 2010 – 2024, utilizando el número de pisos declarado en cada permiso.

El mapa siguiente muestra la altura media por permiso, es decir, cuántos pisos tiene en promedio cada obra autorizada en cada punto del territorio. A diferencia de los mapas de concentración de permisos presentados anteriormente (que indican dónde hay más actividad, pero no de qué altura), esta superficie no depende del número de trámites, por lo que señala dónde se construye efectivamente en altura. Se calculó mediante densidad de núcleo, con un radio de búsqueda de 500 metros y una celda de 25 metros, y se representa sólo donde existen al menos tres permisos bajo el radio, para evitar promedios inestables en áreas de escasa actividad.

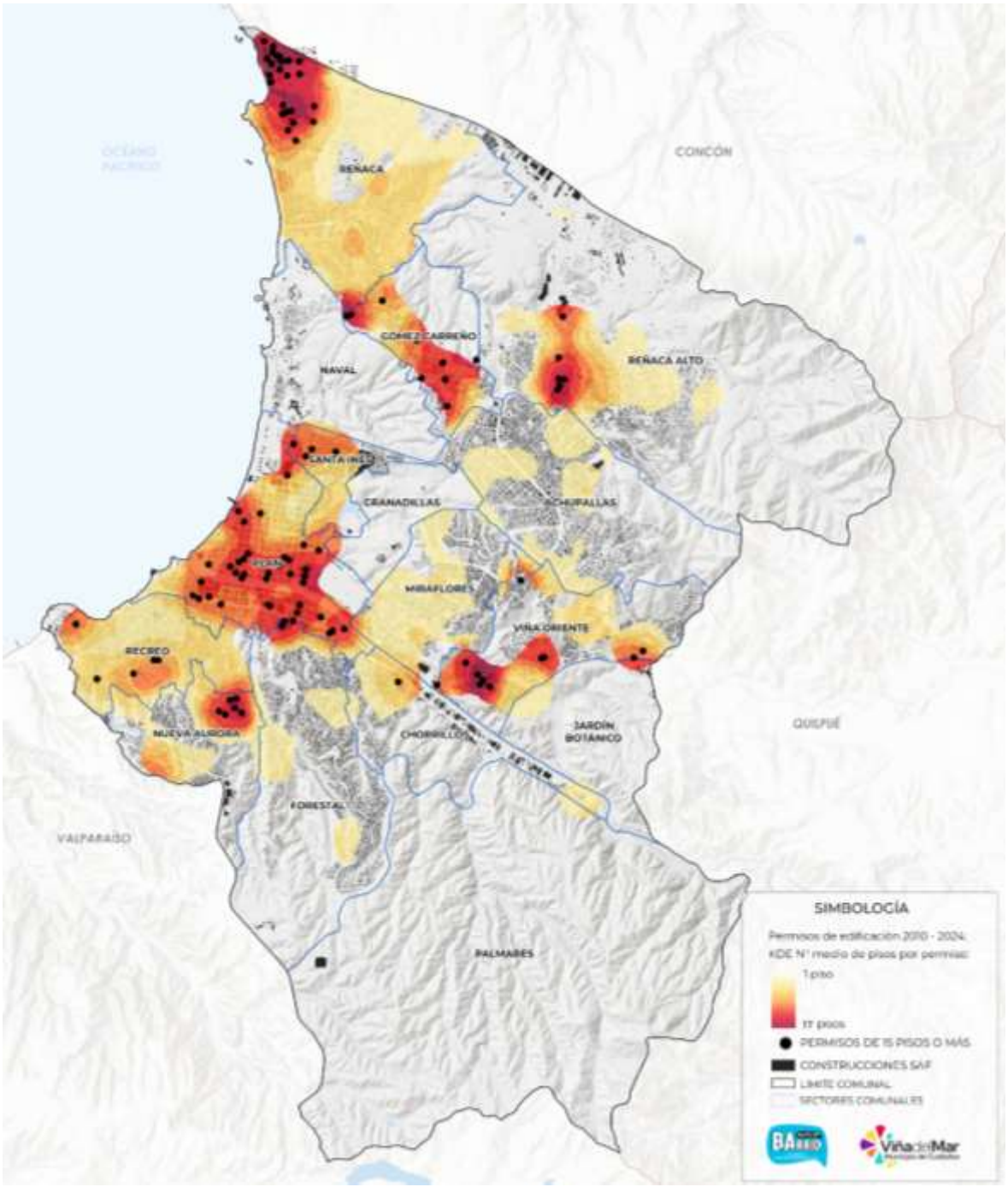


Figura 2.31: Permisos de edificación años 2010-2024, N° medio de pisos por permiso.

Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación georreferenciados INE 2010 - 2024.

El resultado ordena el territorio de un modo distinto al que sugiere el volumen de permisos. Gómez Carreño registra la altura media más alta de la comuna (6,24 pisos por permiso): concentra sólo el 2,6 % de los trámites, pero uno de cada cuatro corresponde a edificios de diez pisos o más, con casos de 26 y 28 pisos. Le siguen el Plan (5,12 pisos por permiso) y Reñaca (4,06). En el extremo opuesto, Achupallas reúne el 12,7 % de los permisos comunales con una altura media de 1,45 pisos, un máximo de 5 pisos y ningún edificio de diez o más; Miraflores y Forestal presentan un comportamiento similar. Son sectores de intensa actividad constructiva pero enteramente horizontal, asociada principalmente a ampliaciones y regularizaciones de vivienda.

La comparación entre la altura habitual de cada sector y su altura máxima permite identificar los puntos de quiebre morfológico. En Gómez Carreño, Viña Oriente, Nueva Aurora, Santa Inés y Reñaca Alto la mitad de los permisos no supera los 2 pisos, mientras que los máximos alcanzan 28, 28, 25, 23 y 21 pisos respectivamente. Se trata de edificios de gran altura insertos en barrios predominantemente bajos, que constituyen un antecedente relevante para la definición de condiciones de altura en el instrumento de planificación.

Tabla 2.32: Intensidad y altura de la edificación autorizada por sector comunal (2010-2024)

Sector	Permisos	% de los pisos aprobados	Altura media	Altura mediana	Altura máxima	Permisos de 10 o más pisos
Reñaca	342	24,4	4,06	2	31	40 (11,7 %)
Plan	257	23,2	5,12	2	28	49 (19,1 %)
Viña Oriente	132	8,0	3,44	2	28	14 (10,6 %)
Recreo	182	7,9	2,47	2	18	7 (3,8 %)
Reñaca Alto	154	7,0	2,60	2	21	9 (5,8 %)
Achupallas	228	5,8	1,45	1	5	0 (0,0 %)
Nueva Aurora	96	5,4	3,19	2	25	10 (10,4 %)
Gómez Carreño	46	5,1	6,24	2	28	12 (26,1 %)
Forestal	145	4,6	1,79	1	22	3 (2,1 %)
Santa Inés	55	3,5	3,62	2	23	5 (9,1 %)
Miraflores	104	3,1	1,68	2	3	0 (0,0 %)
Chorrillos	47	1,9	2,26	2	17	2 (4,3 %)
Otros sectores	4	0,1	1,50	2	2	0 (0,0 %)
Total comunal	1.792	100,0	3,17	2	31	151 (8,4 %)

Fuente: Elaboración propia en base a permisos de edificación georreferenciados INE 2010 - 2024.

En términos de magnitud, la edificación en altura se concentra en dos focos equivalentes: Reñaca reúne el 24,4 % de los pisos aprobados de la comuna y el Plan el 23,2 %, es decir, casi la mitad del total entre ambos (47,6 %). Les siguen, a distancia, Viña Oriente (8,0 %), Recreo (7,9 %) y Reñaca Alto (7,0 %).

Por último, cabe precisar que estas cifras acumulan quince años de actividad y no reflejan el ciclo actual. Los quinquenios 2010 – 2014 y 2015 – 2019 aportan el 40,3 % y el 40,5 % de los pisos aprobados, mientras que 2020 – 2024 alcanza sólo el 19,2 %. La altura media por permiso baja de 3,80 a 2,71 pisos entre el primer y el último quinquenio, y los permisos de diez pisos o más caen de 71 a 23. La concentración descrita corresponde, por tanto, a un proceso histórico acumulado en un contexto de desaceleración reciente.

c) Actividad comercial y estructura de centralidades

Las patentes comerciales, reguladas a nivel municipal bajo la Ley de Rentas Municipales, corresponden a permisos obligatorios que habilitan a los contribuyentes para desarrollar actividades económicas formales en un territorio determinado. Su carácter transversal, que abarca desde pequeños comercios de barrio hasta oficinas profesionales y servicios especializados, las convierte en un indicador útil para comprender la localización y la intensidad de la actividad económica urbana. Su análisis permite no solo dimensionar el comportamiento y la diversidad del tejido económico comunal, sino también identificar cómo este se organiza espacialmente, aportando evidencia para la identificación de centralidades, la planificación de servicios y la gestión de usos del suelo.

Concentración de patentes comerciales y tipos de centralidades

La comuna de Viña del Mar cuenta con un total de 21.787 patentes comerciales vigentes al año 2025. Su distribución espacial, representada en la Figura 2.32, evidencia miles de puntos dispersos en el territorio comunal que, si bien permiten observar la ubicación individual de cada una, dificultan una interpretación global de los patrones de concentración comercial.

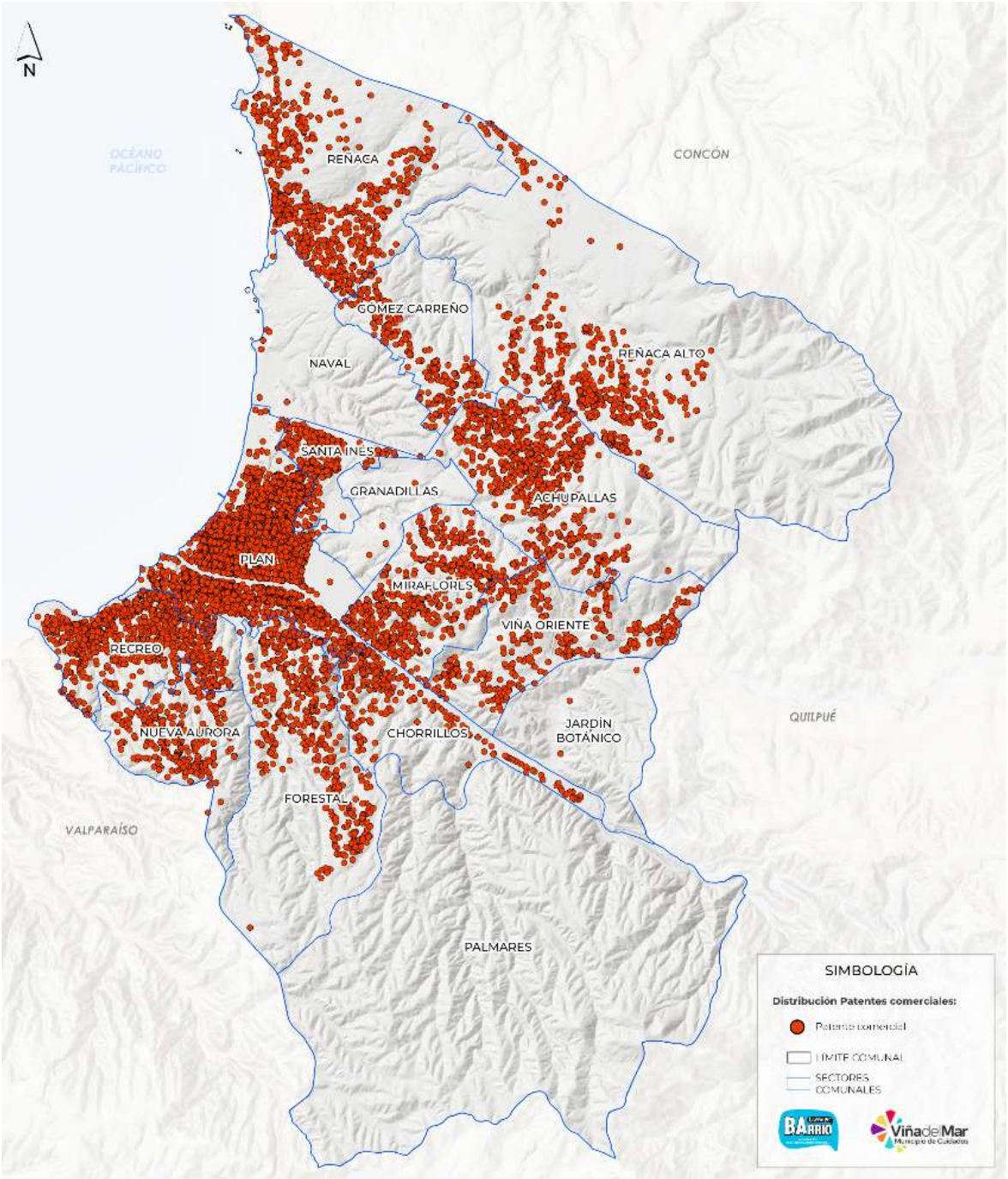


Figura 2.32: Distribución de patentes comerciales al 2025, Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia 2025.

Con el propósito de superar esta limitación, se aplicó la técnica de Densidad Kernel (Kernel Density Estimation, KDE), ampliamente utilizada en estudios urbanos para identificar áreas de concentración de actividades. Esta metodología genera una superficie continua que estima la densidad de ocurrencias de un fenómeno, en este caso las patentes comerciales, en relación a su distribución espacial.

Se calcularon cuatro modelos de densidad de Kernel bajo una lógica multiescalar, con el fin de capturar distintos niveles de centralidades urbanas: desde núcleos puntuales barriales hasta centralidades mayores de carácter comunal y metropolitano, utilizando un radio de búsqueda en cuatro segmentos según se detalla en la Tabla 2.33.

Tabla 2.33: Escalas de aplicación del KDE sobre patentes comerciales.

Escala de análisis	Objetivo	Radio de búsqueda	Tamaño de celda	Figura
Centralidades mayores	Validar patrones de concentración y contrastar con la estructura comunal y metropolitana existente.	1500 m	10 m	1
Subcentros urbanos y continuidad	Identificar la continuidad espacial de actividad económica a nivel comunal.	800 m	10 m	2
Subcentros barriales y comunales	Reconocer señales de subcentros y nuevas centralidades de carácter barrial y comunal.	400 m	10 m	3
Micro-clusters	Detectar focos incipientes de actividad comercial barrial en alta proximidad espacial.	150 m	10 m	4

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Para la visualización de los mapas se utilizó el método de desviación estándar con intervalos de ½ desviación, lo que permite resaltar tanto las concentraciones incipientes como las áreas consolidadas. Esta elección metodológica se fundamenta en que otros métodos de clasificación, como Natural Breaks, tienden a invisibilizar subcentralidades menores debido a la fuerte influencia de la elevada concentración del área del Plan de Viña del Mar. La clasificación por desviación estándar permite comparar las concentraciones en relación al promedio comunal, facilitando la interpretación relativa entre centralidades consolidadas e incipientes. El tamaño de celda fue definido en 10 metros y los radios de búsqueda se emplearon entre 150 m y 1.500 m para representar escalas complementarias de análisis.

El análisis multiescalar permite pasar de una mirada general, donde predomina el Plan de Viña del Mar, hacia la identificación de focos incipientes de subcentralidades barriales en distintos sectores de la comuna:

- **Centralidades mayores (Figura 2.33, Mapa 1):** se observa un gran núcleo central consolidado en el Plan de Viña del Mar como principal centralidad comunal, con extensión incipiente hacia Chorrillos (El Salto). Se distinguen además dos polos relevantes en Reñaca, particularmente en el Plan de Reñaca y en el sector de Cochoa.
- **Subcentros urbanos y continuidad (Figura 2.33, Mapa 2):** se aprecia con mayor claridad la extensión del núcleo central del Plan proyectándose hacia Recreo y Miraflores, junto con tres

subcentralidades menores consolidadas: El Salto, Plan de Reñaca y Cochoa. Destaca la continuidad espacial de la actividad económica configurando corredores en torno a la vialidad estructurante y la emergencia de un polo incipiente en Achupallas.

- **Subcentros barriales y comunales (Figura 2.33, Mapa 3):** el polo central del Plan muestra expansión hacia Recreo Bajo y Miraflores. Los focos de Reñaca y Cochoa refuerzan su condición de polos secundarios, y El Salto aparece de forma más puntual, asociado a la concentración de oficinas y servicios en edificios corporativos. Emergen además subcentralidades barriales en Nueva Aurora, Miraflores Alto, Achupallas y Reñaca Alto, vinculadas al comercio de proximidad.
- **Núcleos puntuales barriales (Figura 2.33, Mapa 4):** la escala más fina identifica núcleos de pequeña escala que podrían constituirse en futuros polos locales: Forestal Bajo, Viña Oriente, Achupallas, Reñaca Alto, Gómez Carreño, Nueva Aurora y Recreo Alto.

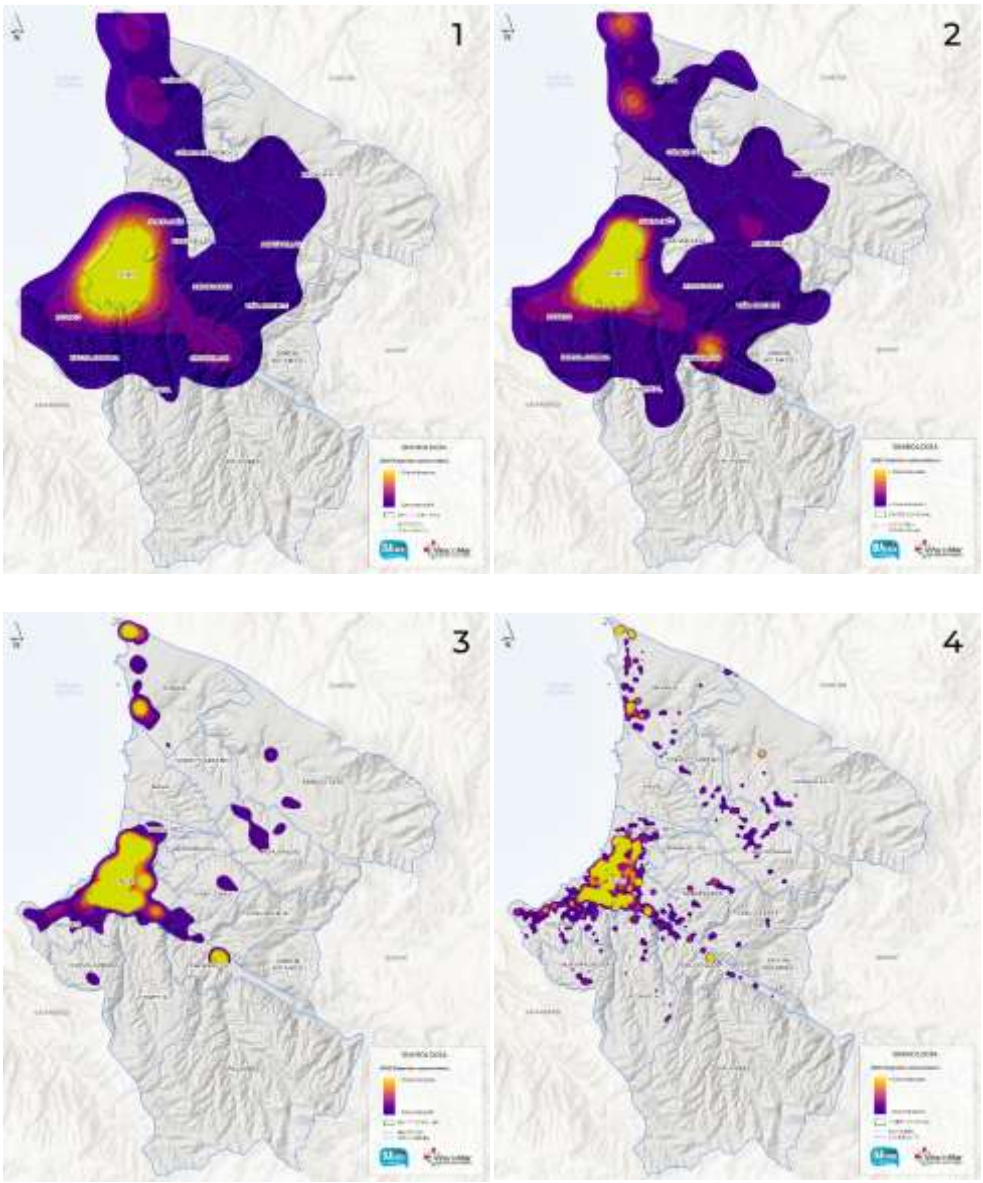


Figura 2.33: Mapas 1, 2, 3, y 4. Concentración de patentes comerciales mediante KDE a distintas escalas.
Fuente: Elaboración propia.

Tipos de patentes comerciales y su presencia en el sector

La amplia diversidad de giros declarados por los contribuyentes exigió un proceso de normalización y reclasificación mediante homologación automática a las categorías oficiales del SII, lo que permitió dotar de coherencia a la información y realizar un análisis territorial más detallado de la actividad económica comunal.

Tabla 2.34: Tipos de destinos del SII.

Destinos SII	Código SII
Habitacional	H
Hotel, Motel	C
Administración Pública y defensa	P
Comercio	C
Culto	Q
Deporte y Recreación	D
Educación y Cultura	E
Oficina y/o servicios profesionales7	O
Salud	S
Agroindustrial	B
Bodega y almacenaje	L
Forestal	F
Industria	I
Minería	M
Estacionamiento	Z
Transporte y telecomunicaciones	T
Agrícola	A
Bienes comunes	K
Otros no considerados	V
Sin clasificar	Sin código
Sitio Eriazo	W

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

Del total de 21.787 patentes vigentes en Viña del Mar (2025), el comercio (C) y las oficinas y/o servicios profesionales (O) concentran, cada uno, cerca del 38% del total (8.320 y 8.317 registros respectivamente), constituyendo el núcleo central de la actividad económica formal. La categoría "oficinas y/o servicios profesionales" agrupa giros diversos que incluyen tanto oficinas en sentido estricto como actividades profesionales y servicios especializados. En tercer lugar, aparece la salud (S) con 1.442 registros (7%). Los giros vinculados a actividades productivas, como industria (I: 442), agroindustria (B: 93), forestal (F: 5) y minería (M: 3), mantienen una presencia reducida, aunque aportan información relevante sobre enclaves específicos. Se contabilizan además 2.130 patentes sin clasificar (9,8%), asociadas a giros ambiguos o atípicos.

[7] Se incluyó servicios profesionales en la categoría de oficinas para facilitar la lectura.

La Tabla 2.35 (abajo) detalla la agrupación de patentes por sector y tipo de destino. El Plan de Viña del Mar concentra más de la mitad de las patentes (12.538) y la mayor diversidad tipológica, confirmando su rol como centralidad mayor. Reñaca, Recreo y Chorrillos se configuran como extensiones relevantes de este núcleo con perfiles diferenciados: Reñaca destaca por su peso en salud, Recreo por una base diversificada con presencia hotelera, y Chorrillos por su fuerte concentración en oficinas y servicios vinculada a El Salto, junto con actividades industriales y de transporte.

Achupallas, Forestal, Nueva Aurora y Miraflores concentran un comercio de proximidad con presencia menor de servicios, reforzando su carácter residencial con polos barriales. Reñaca Alto presenta un perfil más híbrido al combinar comercio y oficinas con giros productivos. Gómez Carreño, Santa Inés y Viña Oriente muestran volúmenes menores, pero mantienen el predominio del comercio con apoyo de servicios básicos. Granadillas, Jardín Botánico y Naval registran cifras marginales debido a su condición de sectores no urbanizados.

Tabla 2.35: Agrupación de Patentes Comerciales según Destinos del SII.

Sector	A	B	C	D	E	Z	G	I	M	O	V	S	T	Sin clasificar	Total sector
Achupallas	-	6	491	5	15	-	2	53	-	118	2	11	55	125	883
Chorrillos	2	36	219	1	8	-	3	17	-	718	-	8	30	80	1.122
Forestal	-	1	330	1	11	1	3	12	-	147	6	6	20	87	625
Gómez Carreño	-	-	164	3	11	1	-	16	-	86	2	14	9	56	362
Granadillas	-	-	6	1	2	-	-	1	-	1	-	-	-	1	12
Jardín Botánico	-	-	6	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	4	12
Miraflores	1	1	272	4	26	-	2	18	-	264	1	46	11	89	735
Naval	-	-	10	2	-	-	1	-	-	2	-	-	-	-	15
Nueva Aurora	-	2	182	1	4	-	1	13	-	105	1	8	9	37	363
Plan	1	8	4.749	64	89	34	112	169	2	4.825	46	1.141	159	1.139	12.538
Recreo	-	-	378	11	25	-	42	47	-	579	3	62	14	117	1.278
Reñaca	1	-	732	10	16	8	14	27	1	1.108	4	122	15	160	2.218
Reñaca Alto	-	34	407	3	10	1	10	27	-	132	-	5	33	109	771
Santa Inés	-	2	149	2	6	-	2	23	-	96	-	9	23	54	366
Viña Oriente	-	3	201	4	9	-	1	19	-	119	-	10	6	67	439
Sin georreferencia	-	-	24	-	-	-	-	-	-	16	-	-	2	5	48
Total tipo de giro	5	93	8.320	112	234	45	193	442	3	8.317	65	1.442	386	2.130	21.787

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

Participación relativa por sector

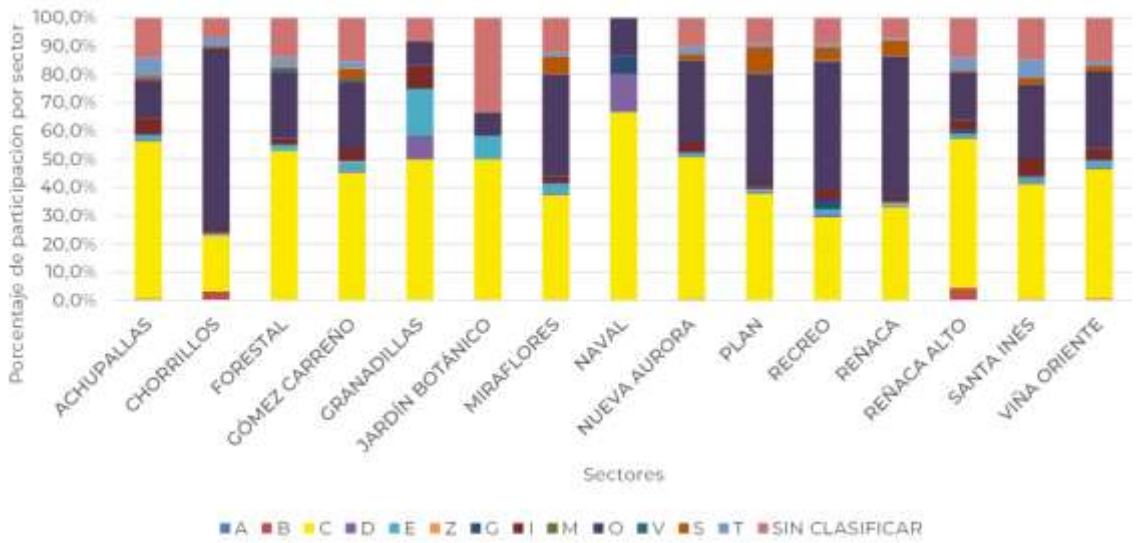


Gráfico 2.51: Porcentaje de participación de patentes comerciales por sector y tipo de patente.

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

El análisis de la participación proporcional por sector comunal permite identificar tendencias que los valores absolutos no revelan por sí solos. En el Plan, comercio y oficinas dominan, pero la participación relativa de salud es mayor que en otros sectores. En Reñaca y Reñaca Alto, ambas categorías superan el 70% del total, con una presencia proporcionalmente más alta de giros productivos en Reñaca Alto. En Chorrillos, las oficinas y servicios profesionales alcanzan la mayor proporción de la comuna. En Achupallas, Forestal y Nueva Aurora, el comercio representa más de la mitad de las patentes. Santa Inés, Gómez Carreño y Viña Oriente muestran bajos volúmenes, pero mantienen el predominio del comercio como tendencia general.

La estructura de centralidades que revela el análisis de patentes es coherente con los patrones de usos del suelo y la dinámica edificatoria descritos en los apartados anteriores: un núcleo central de alta complejidad funcional en el Plan, subcentralidades secundarias en Reñaca y Chorrillos, y una periferia de comercio de proximidad en proceso de consolidación. Esta jerarquía funcional constituye uno de los referentes analíticos centrales para la definición de la red vial estructurante y el sistema de movilidad que se analiza en el bloque siguiente.

2.3.3 Infraestructura y movilidad

a) Red vial estructurante en los instrumentos vigentes

Este apartado analiza la red vial existente y las declaratorias de utilidad pública (DUP) por apertura o ensanche incorporadas en los instrumentos de planificación territorial vigentes, tanto el PRC como el PREMVAL. El análisis, de enfoque descriptivo, busca identificar la situación actual respecto de la red vial.

Vialidad en el PREMVAL

El PREMVAL (2014) introdujo cambios en la red vial de la comuna, tanto en la categorización de vías como en nuevas DUP surgidas en respuesta a las necesidades de conectividad a escala metropolitana. Posteriormente, en virtud del artículo transitorio de la Ley N° 20.791/2015, la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, mediante la Resolución Exenta N° 950 del año 2015, zanjó la vigencia de diversas vías para el área metropolitana, con lo cual quedó constituida hasta la actualidad la red vial de esa escala.

La Tabla 2.36 sintetiza los actos administrativos que han afectado la definición de la red vial estructurante de nivel intercomunal.

Tabla 2.36: Actos que ajustan y establecen la vialidad estructurante metropolitana vigente.

	Actos	Año	Contenido
a	Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso. Res. Afecta N° 31/4/128 afecta 25.10.2013	2014	Establece sistema vial metropolitano de acuerdo con la actualización del instrumento, definiendo vías troncales y expresas.
	Interpretación Seremi Minvu	2014	A partir de Consulta de AU, interpreta zonificación y Vialidades PREMVAL
b	Resolución Exenta 950, 05.05.2015. Deja sin efecto nóminas de DUP. Ley N° 20.791, modificación del art. 59° de la LGUC.	2015	Deja sin efecto Declaratorias de utilidad pública, para el caso de Viña del Mar.
c	Resolución 2619. Modificación vialidad PREMVAL. Eliminación del tramo de la DUP de vía Expresa VE-2v.	2018	Deja sin efecto la Declaratoria de utilidad pública de la vía expresa VE-2v, para el caso de Viña del Mar y Quilpué.
d	Resolución 38, 14.01.2021. Interpreta el art. 55 de la Ordenanza PREMVAL en lo que se refiere al alcance de las DUP. Interpretación art. 4° de la LGUC.	2020	Interpreta trazados declarados de utilidad pública establecidos por los art. 16 al 22 del PIV, cuya vigencia fue establecida por la Res. 950 a partir de la aplicación de la ley 20.791.

Fuente: Elaboración propia.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el transcurso de este diagnóstico existieron tres modificaciones del PREMVAL en proceso. La primera, denominada Red Vial Estructurante y Áreas de Riesgo de Tsunami ARITSU, plantea modificaciones en la red vial. La segunda, denominada "Interfaz Rural-Urbana", se encontraba en etapa de elaboración de la Imagen Objetivo y, si bien no plantea modificaciones en la red vial estructurante, propone cambios en la zonificación cuya vinculación es con la red proyectada. La tercera, y más avanzada, es la modificación denominada "Art. 27°", que corresponde a una intervención habilitada por la Ley de Sismos y Catástrofes, con el objetivo principal de proyectar vías de evacuación e identificar un área de riesgo de incendio.

Vialidad en el PRC de Viña del Mar

La vialidad estructurante establecida por el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar ha tenido múltiples cambios, ajustes y precisiones desde la aprobación de la reformulación del instrumento en el año 2002, según se expone en la Tabla 2.37.

Tabla 2.37: Actos que ajustan y establecen la vialidad estructurante vigente en PRC.

	Actos	Año	Contenido
a	Actualización PRC. DA N° 10.949-02.	2002	Establece el sistema vial de acuerdo con la actualización y reconoce la vialidad definida por el PIV de 1965.
b	Modificación del art. 59° de la LGUC. Ley N° 19.939.	2004	Modificación en el marco legal que establece caducidades de las declaratorias de utilidad pública en los planes reguladores.
c	Modificación del art. 59° de la LGUC. Ley N° 20.331.	2009	Prórroga de caducidades hasta el 12.02.2010.
d	Modificación al PRC de Vialidad Estructurante. DA N° 11.092-12.	2012	A partir de los actos anteriores, la Municipalidad definió una nueva vialidad estructurante, modificando el PRC vigente.
e	Modificación del art. 59° de la LGUC. Ley N° 20.791.	2015	Se recuperan todas las DUP existentes y los municipios informan al MINVU las vías que se rechazan.

Fuente: Elaboración propia.

En 2012, como consecuencia de las diversas modificaciones normativas asociadas al art. 59° de la LGUC, ocurridas con posterioridad a la reformulación del PRC de 2002, se modificó el Capítulo IV del instrumento, estableciendo la red vial estructurante de la comuna sobre una base cartográfica actualizada. Esta modificación aplicó los mecanismos de flexibilización provistos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para resolver la discrepancia entre la normativa y la realidad material de la red vial, priorizando la asimilación de trazados ya materializados ante la complejidad presupuestaria y de gestión que implicaba la aplicación generalizada de DUP para ensanches y nuevas vías.

La revisión integró vías troncales derivadas del instrumento intercomunal, vías colectoras (existentes, proyectadas o con ensanches) y vías de servicio, reconociendo el estado material de la infraestructura existente, especialmente en sectores consolidados anteriores a 1980 y áreas de urbanización informal. Desde el punto de vista normativo, la modificación reemplazó los artículos 18, 19, 20 y 21 del PRC. Se redefinió la red vial pública, se incorporó un nuevo plano (PR-VM-03A) y se actualizó el listado de vías estructurantes, detallando categoría, tramos, ensanches y observaciones técnicas. Se reconocieron además vías locales preexistentes con calzadas de al menos 6 metros y fajas entre 8 y 12 metros, resguardando la estructura urbana de sectores y barrios consolidados, particularmente en cerros y zonas de topografía compleja.

No obstante, la asimilación del trazado existente como criterio predominante introduce restricciones relevantes para el desarrollo urbano a largo plazo. Al consolidar normativamente perfiles viales con anchos inferiores a los estándares ordinarios, se limita la capacidad del espacio público para albergar ensanches futuros o fajas de expropiación necesarias ante el aumento de la demanda de movilidad. Esta condición no solo acentúa los “cuellos de botella” existentes, sino que restringe las dimensiones físicas requeridas para la implementación de transporte público, ciclovías, aceras peatonales con estándares de accesibilidad universal y zonas de evacuación, condicionando la resiliencia del sistema de movilidad comunal.

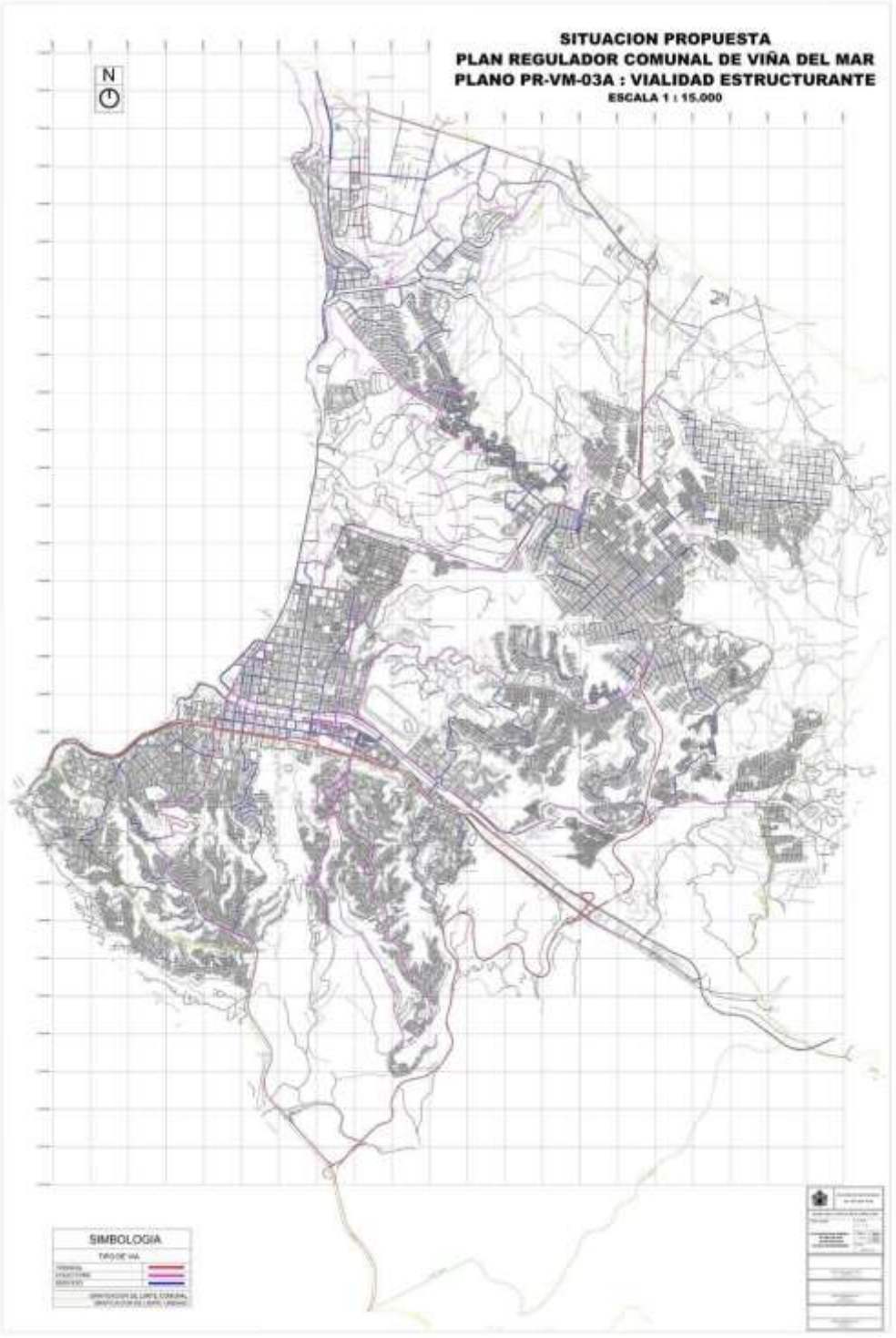


Figura 2.34: Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar - Vialidad Estructurante 2012.
Fuente: Archivo SECPLA-AU, IMVM.

El marco normativo descrito establece el soporte legal e instrumental sobre el que se analiza la capacidad operativa del sistema vial comunal, cuya condición actual se examina en el apartado siguiente.

b) Capacidad vial y diagnóstico de movilidad urbana

Este apartado presenta los resultados del Diagnóstico de Capacidad Vial (DCV) elaborado para la actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, cuyo objetivo es evaluar el impacto de modificaciones normativas sobre el sistema de transporte comunal y verificar la capacidad de la red vial estructurante para absorber la demanda futura de viajes.

Para este propósito se utilizó el modelo ESTRAUS (Strategic Urban Simulator), actualizado al año 2022, que permite simular patrones reales de movilidad, anticipar niveles de servicio y congestión, y proyectar el comportamiento del sistema de transporte en escenarios de crecimiento urbano. La modelación incorporó: (1) actualización de los usos de suelo mediante datos del SII (comercio, vivienda, servicios, salud, entre otros); (2) revisión de la red vial estructurante, incluyendo nuevas vialidades y eliminación de trazados no materializados; y (3) actualización de los trazados de transporte público y rutas de carga.

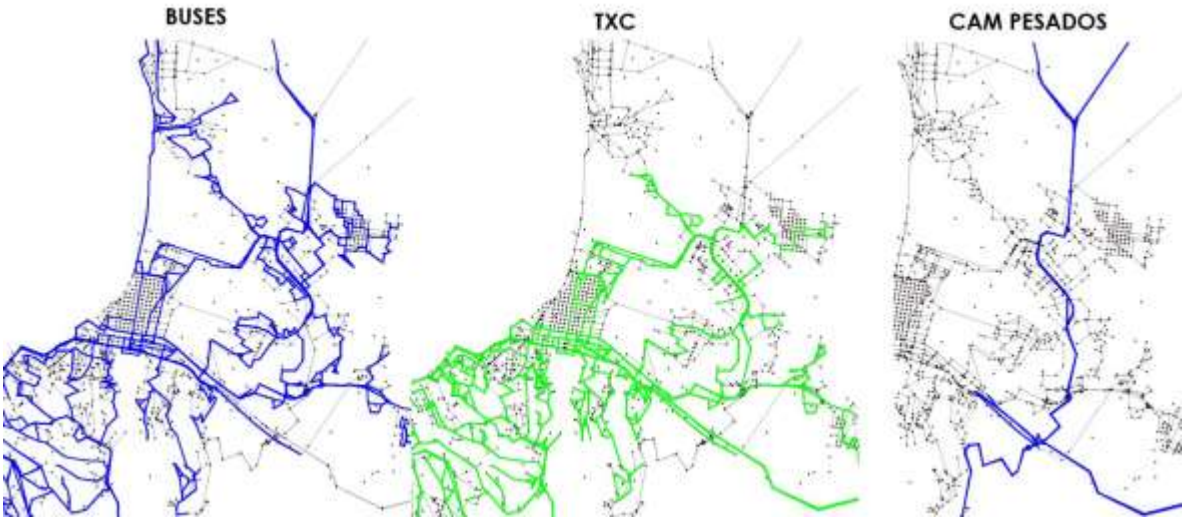


Figura 2.35: Actualización de trazados de rutas fijas.
Fuente: DCV 2022.

El modelo opera en cuatro etapas: generación y atracción de viajes, distribución, partición modal y asignación a la red vial, lo que permite una lectura integrada de la movilidad urbana incorporando tanto la oferta como la demanda de transporte.

Principales hallazgos

Viña del Mar genera el 39,3% y atrae el 38,4% del total de viajes del Gran Valparaíso durante la hora punta de la mañana. Supera a Valparaíso en viajes generados (169.493 versus 135.594), aunque ambas comunas presentan un volumen similar de viajes atraídos. Valparaíso sigue liderando en atracción por motivos laborales y educacionales, reflejando su centralidad institucional.

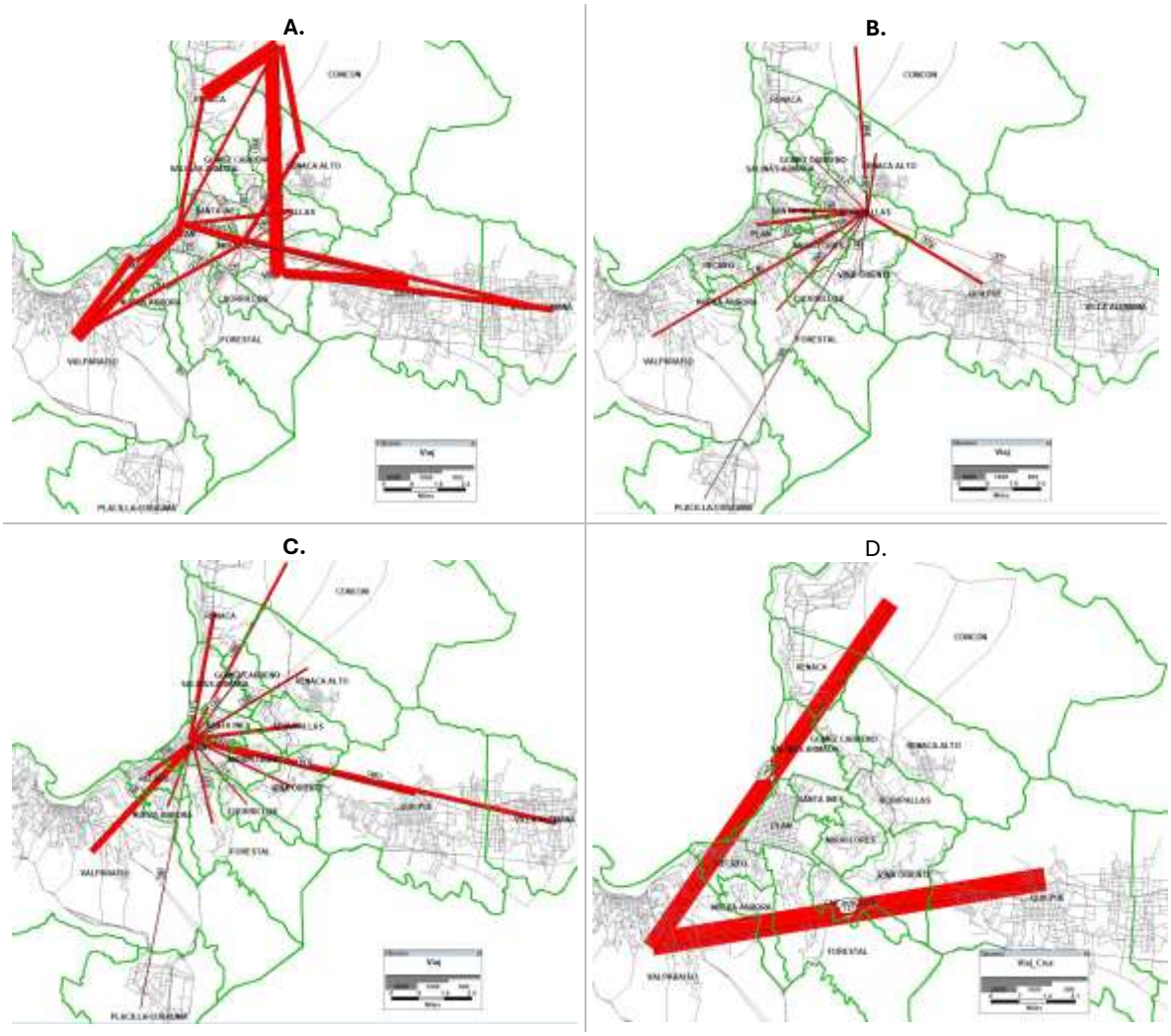


Figura 2.36: Mayores Viajes/hr en automóvil por Sectores. (arriba, izquierda)

Figura 2.37: Macrozona de Mayor Viajes generados Viajes/hr en automóvil, Achupallas. (arriba, derecha)

Figura 2.38: Macrozona de Mayor Viajes destino Viajes/hr en automóvil, Plan de Viña. (abajo, izquierda)

Figura 2.39: Viajes que cruzan Viña (Viajes/hr) en automóvil. (abajo, derecha)

Fuente: DCV 2022.

Zonas generadoras y atractoras

Los sectores de Achupallas, Miraflores, Reñaca Alto y Gómez Carreño concentran la mayor generación de viajes, mientras que el Plan de Viña y Viña Oriente actúan como principales polos de atracción por su concentración de servicios, comercio y equipamiento.

Tabla 2.38: Viajes/hr en período Punta Mañana, por propósito de Viaje.

ESCALA	TRABAJO		ESTUDIO		OTRO		TOTAL	
	ATR	GEN	ATR	GEN	ATR	GEN	ATR	GEN
SECTRA 2022	53.297	58.673	45.806	47.618	28.592	27.165	127.694	133.455
SII 2022	70.272	75.052	60.677	61.178	34.758	33.262	165.706	169.493
% Aumento	32%	28%	32%	28%	22%	22%	30%	27%
Viña	70.272	75.052	60.677	61.178	34.758	33.262	165.706	169.493
% Viña	39.4%	42.1%	38.2%	38.5%	37.1%	35.5%	38.4%	39.3%
Valparaíso	74.904	56.940	64.591	49.139	26.257	29.515	165.753	135.594
% Valparaíso	42.0%	31.9%	40.7%	30.9%	28.0%	31.5%	38.5%	31.5%
Gran Valparaíso	178.453	178.453	158.856	158.856	93.774	93.774	431.084	431.084

Fuente: DCV 2022, a partir de ESTRAUS vigente.

Transformaciones en los usos de suelo

Se constataron diferencias relevantes respecto a las proyecciones previas, especialmente por un aumento del uso comercial en sectores como Reñaca, 1 Norte, Limonares y sector mall; el crecimiento habitacional en Reñaca Alto, Achupallas y Gómez Carreño; y la reducción de viviendas en el sector Plan.

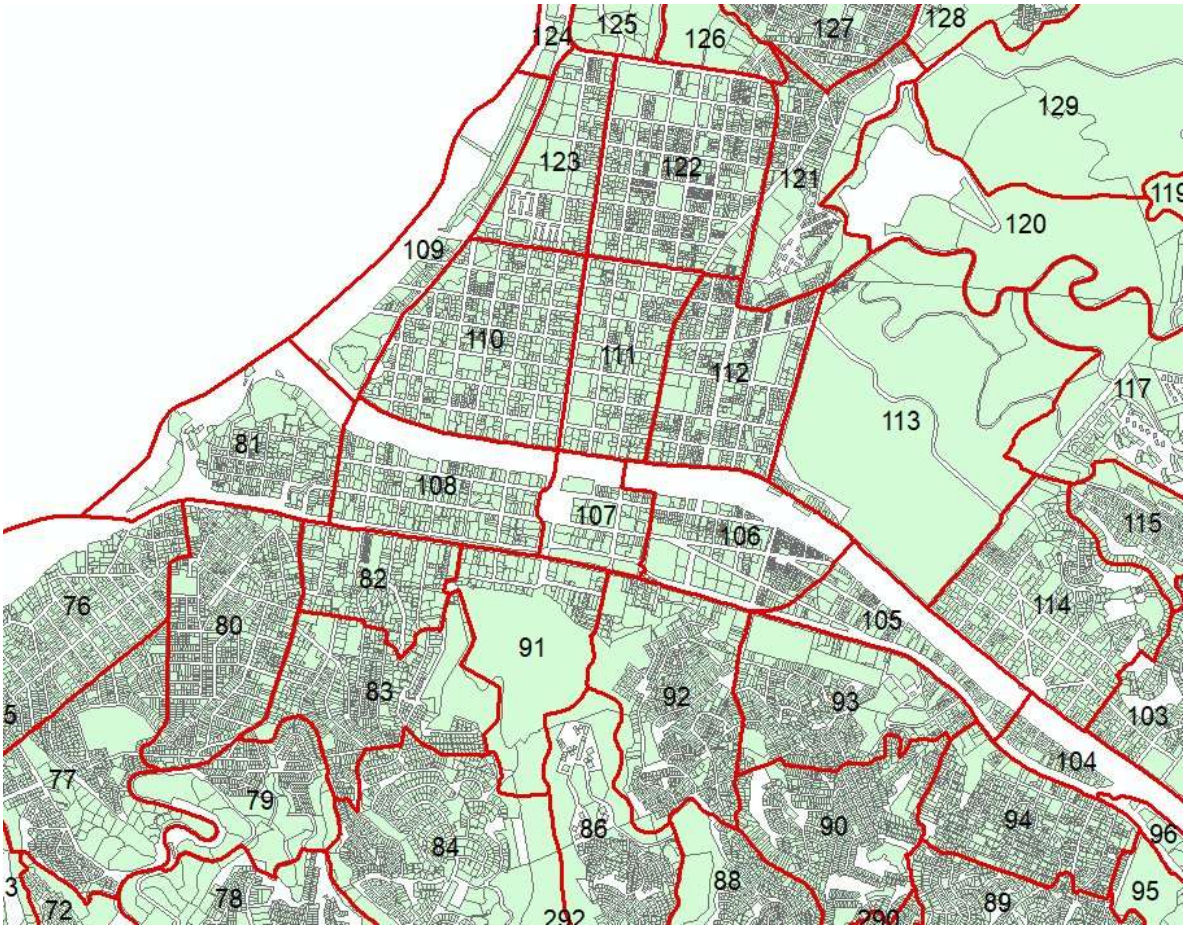


Figura 2.40: Usos de Suelo SII Manzana, suma de zonas ESTRAUS.

Fuente: DCV 2022

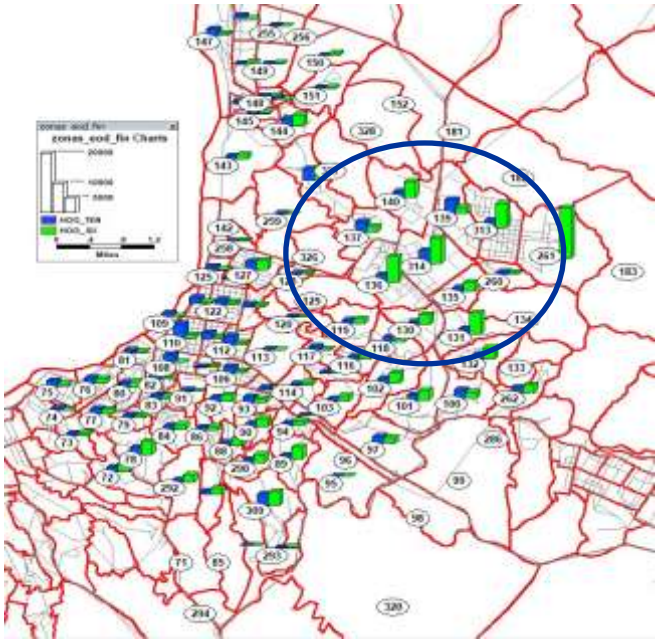


Figura 2.41: Diferencias Usos de Suelo Comercio (SII vs Proyecciones SECTRA TEND)
Fuente: DCV 2022

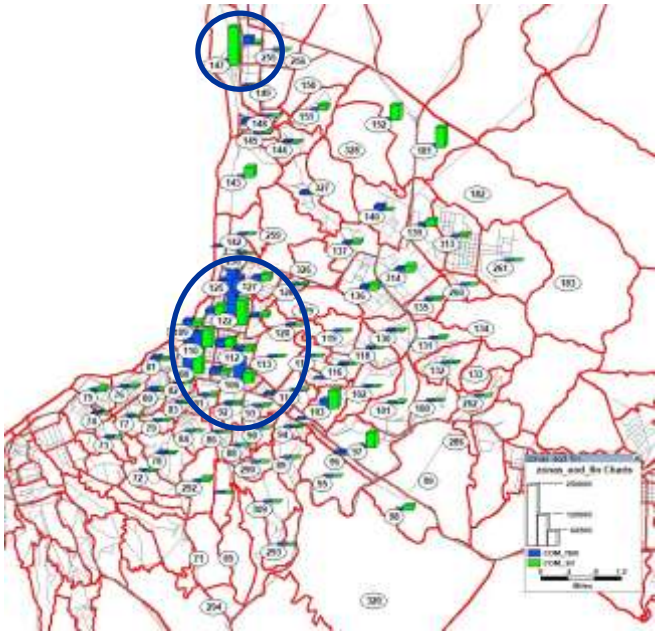


Figura 2.42: Diferencias Usos de Suelo Número de Hogares (SII vs Proyecciones SECTRA TEND).
Fuente: DCV 2022

Red vial estructurante

La red vial fue actualizada al estado operativo de 2022, incluyendo revisión de intersecciones semaforizadas. Presenta importantes puntos críticos de congestión en Av. España, Camino Internacional, par vial Álvarez-Viana, 1 Norte, Jorge Montt, Agua Santa y Las Palmas, donde en muchos casos las velocidades no superan los 20 km/h, especialmente en accesos desde cerros.

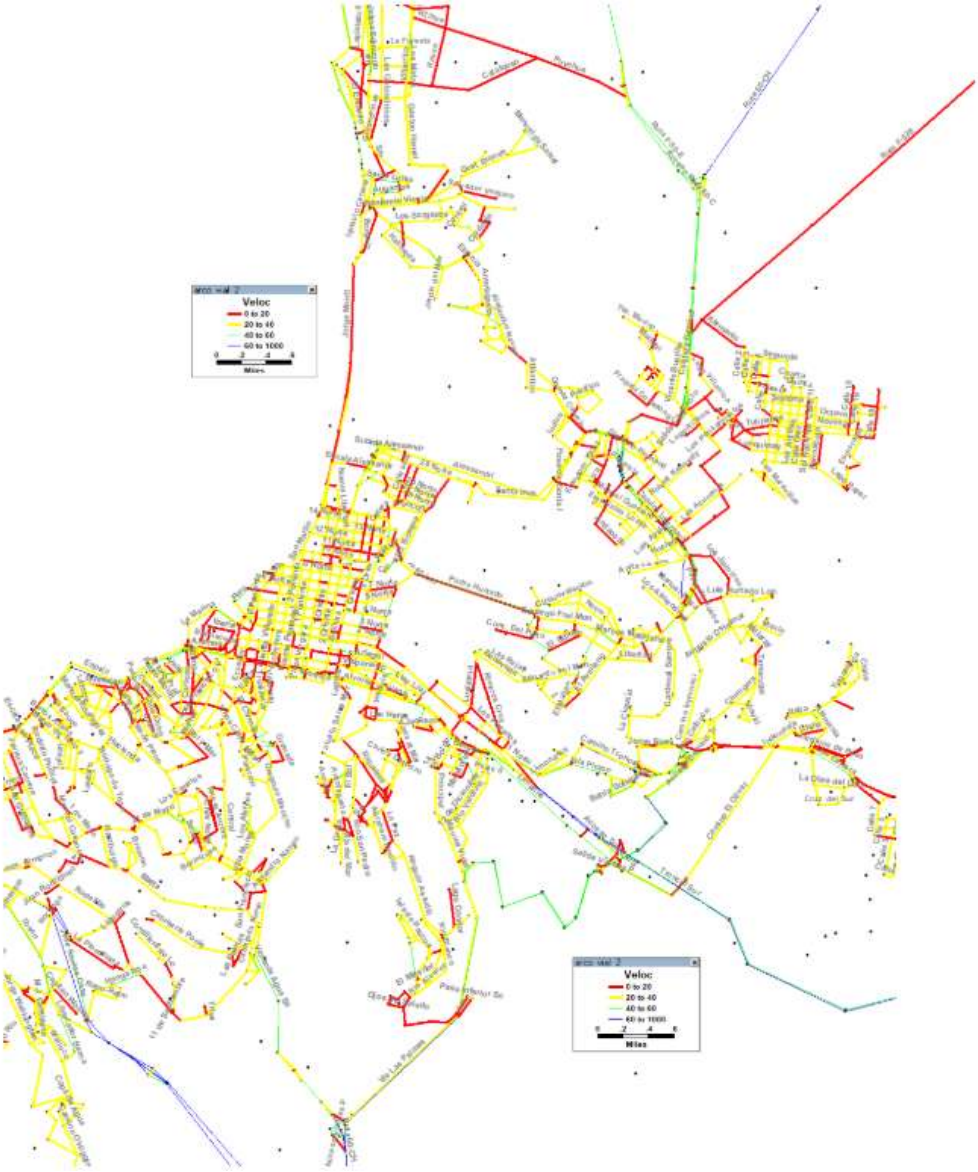


Figura 2.43: Velocidades de operación Punta Mañana.
Fuente: DCV 2022.

Conectividad cerros–plan

Existen escasas alternativas viales para conectar los sectores altos con las vías estructurantes, lo que genera cuellos de botella estructurales en Reñaca Alto, Forestal, Gómez Carreño y Miraflores. Esta situación responde a la baja jerarquización de las vialidades secundarias y la inexistencia de corredores transversales continuos.



Figura 2.44: Asignación de Flujos Vehiculares y Grados de Saturación Punta Mañana,

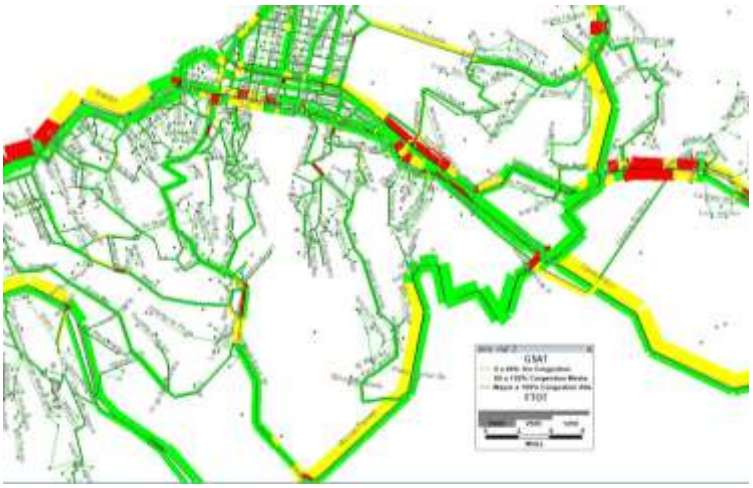


Figura 2.45: Asignación de Flujos Vehiculares y Grados de Saturación Punta Mañana,

Fuente: DCV 2022.

Partición modal

La distribución modal se mantiene estable respecto a las proyecciones SECTRA 2020, lo que indica que el crecimiento urbano no ha modificado sustancialmente los hábitos de movilidad. La dependencia del transporte privado motorizado sigue siendo alta, especialmente en sectores de expansión que carecen de cobertura suficiente de transporte público.

Tabla 2.39: Distribución modal de viajes (comparación de simulaciones).

MODO	Simulación: vinam22		Simulación: valam20	
	VIAJES (hr)	%	VIAJES (hr)	%
Auto-chofer	95,961	22,26	82,081	22,48
Auto-acompañante	84,481	19,60	71,821	19,67
Bus	154,340	35,80	125,202	34,28
Merval	12,084	2,80	12,404	3,40
Taxi-colectivo	28,577	6,63	25,367	6,95
Caminata	52,287	12,13	46,445	12,72
Bus- Merval	3,353	0,78	1,869	0,51
TOTAL	**431,081**	**100**	**365,189**	**100**

Fuente: DCV 2022.

La red vial comunal es actualmente capaz de absorber la demanda de viajes, pero opera al límite de su capacidad. Este equilibrio es frágil y podría deteriorarse significativamente ante escenarios de crecimiento urbano no planificado o sin mejoras en la infraestructura de transporte. Del análisis se desprenden los siguientes problemas estructurales:

- **Red vial al límite de su capacidad:** la red opera en condiciones de saturación en sus ejes principales, sin margen para absorber incrementos significativos de demanda ante escenarios de densificación o extensión urbana.
- **Déficit de conectividad transversal:** los sectores altos carecen de corredores transversales jerarquizados hacia las vías estructurantes del plan, generando cuellos de botella que el marco normativo actual no resuelve.
- **Cobertura insuficiente de transporte público:** las zonas de expansión, especialmente en sectores altos y periféricos, presentan déficits críticos de cobertura de transporte público, lo que incrementa la dependencia del automóvil privado.

- **Estancamiento modal:** la distribución modal se mantiene estable respecto a proyecciones previas, con alta dependencia del transporte privado, sin que el crecimiento urbano haya inducido una transición hacia modos más sustentables.
- **Desigualdad territorial en el acceso:** las áreas con menor infraestructura vial y de transporte concentran mayores niveles de aislamiento, afectando la equidad territorial en el acceso a bienes y servicios urbanos.
- **Desvinculación entre usos de suelo y movilidad:** la modelación evidencia que las decisiones sobre usos de suelo, densidades y estructura urbana tienen impacto directo en la demanda de movilidad, sin que exista actualmente una estrategia coordinada que vincule ambas dimensiones en la planificación comunal.

El diagnóstico de capacidad vial establece el marco sistémico que permite interpretar las condiciones de conectividad, déficit y desafío en cada sector de la comuna, cuyo análisis detallado se presenta en el apartado siguiente.

c) Análisis de la red vial por sectores

A partir de la superposición del trazado vial vigente definido por los instrumentos de planificación territorial de nivel metropolitano y comunal, este apartado analiza la red vial estructurante considerando las distintas categorías jerárquicas existentes y proyectadas. El análisis identifica los sectores que presentan deficiencias, discontinuidades o conflictos en el trazado vial, especialmente en lo referido a la conectividad entre áreas urbanas consolidadas, sectores en proceso de crecimiento y zonas con restricciones morfológicas o ambientales, complementando el diagnóstico de capacidad del sistema presentado en el apartado anterior.

El análisis examina también la relación entre el trazado vial actualmente materializado y la vialidad proyectada por los instrumentos de planificación territorial (IPT) vigentes, evaluando su pertinencia territorial, funcional y ambiental en función de criterios de sustentabilidad urbana, capacidad vial, integración territorial y resguardo de los atributos naturales de la comuna.

La Figura 2.46 corresponde a la cartografía síntesis comunal de la vialidad estructurante vigente definida por el PRC de Viña del Mar y el PREMVAL, permitiendo visualizar de forma integrada las vías existentes, proyectadas y sujetas a DUP. Las fichas que siguen corresponden a ampliaciones sectoriales de esa cartografía, e incorporan una caracterización de los principales sistemas de conexión, accesos y salidas, y los desafíos de movilidad y articulación urbana de cada sector.

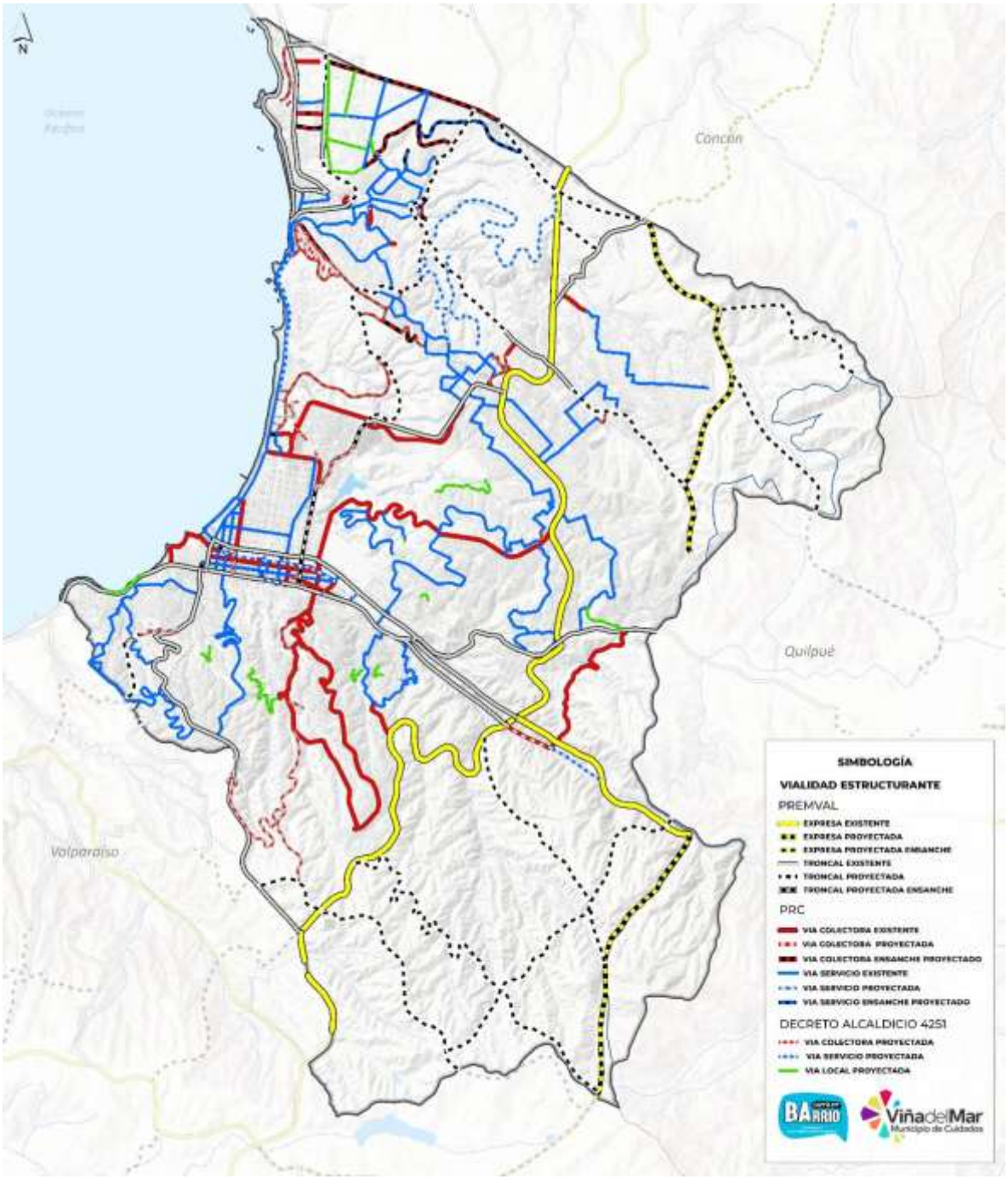


Figura 2.46: Síntesis de la Vialidad Estructurante de los IPT Vigentes

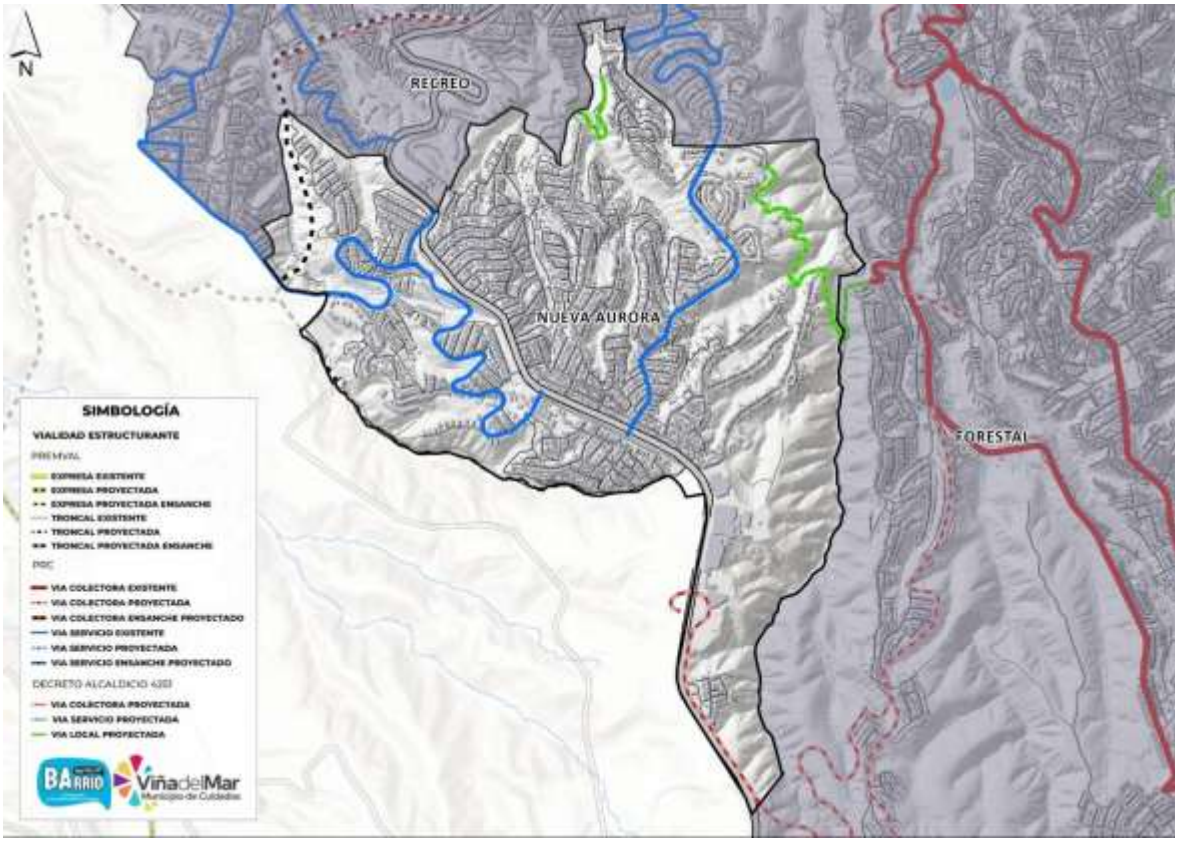
Fuente: Elaboración propia a partir de los IPT vigentes (PRC 2002 y PREMVAL 2014).

- **Recreo:** Sector residencial consolidado e histórico, con origen a mediados del siglo XIX. Cuenta con tres sistemas de conexión que el PRC clasifica como vialidades de servicio existentes.



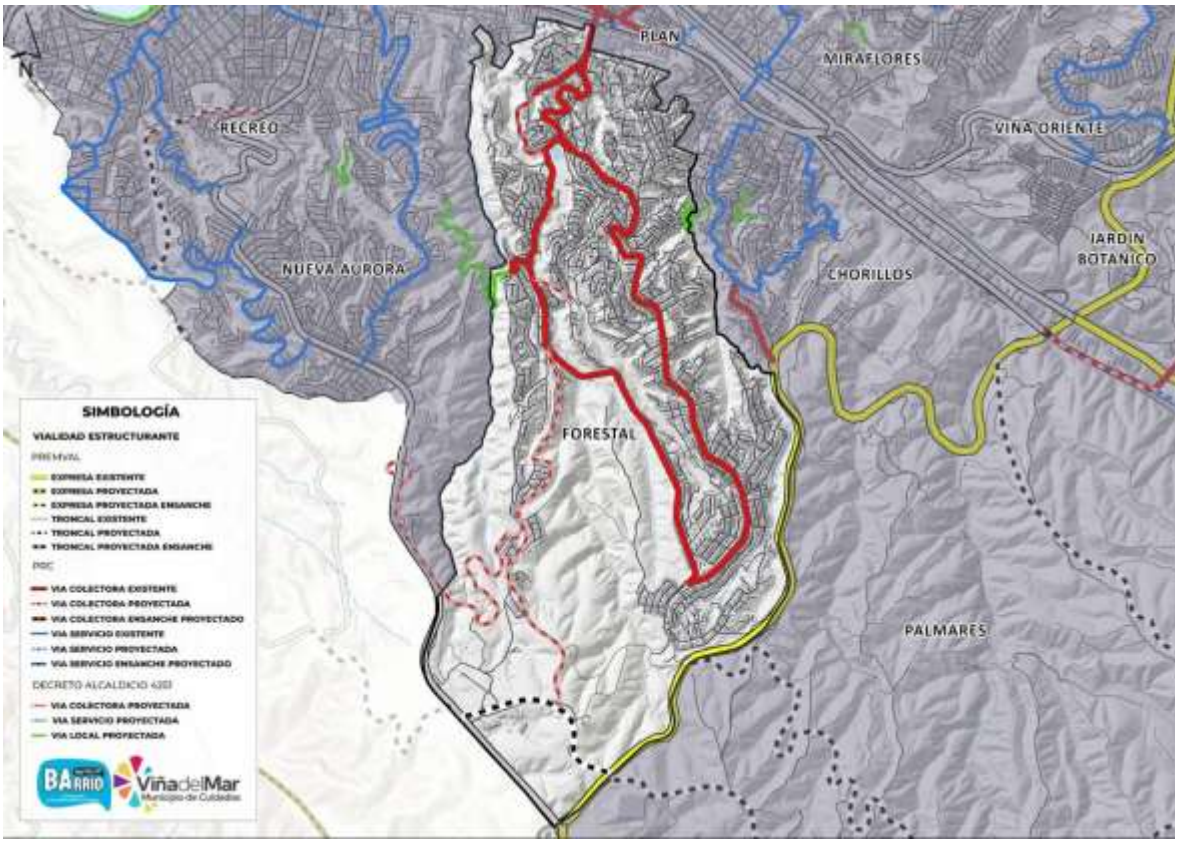
SECTORES COLINDANTES	PLAN, NUEVA AURORA, FORESTAL, VALPARAÍSO	**CONECTADO CON SECTORES:**	VALPARAÍSO, NUEVA AURORA, PLAN.
Sistema 1	Chorrillos-Diego Portales- Amunátegui es el único eje transversal.		
Sistema 2	Diego Portales- Amunategui, estos son Camino Real, Baquedano, Habana y Walker.		
Sistema 3	Viña del mar Alto: Desde la variante Agua Santa por Av. Gregorio Marañón hasta Traslaviña.		
Accesos y salidas	Accesos: Subida el Sauce, Toro Herrera, Calle del Agua-Habana, Bustos y Avenida Principal. Salidas: Bustos, Toro Herrera, San José, Olga, Habana y Principal.		
Desafíos	Articular los barrios de Placeres, Rodelillo y Esperanza con Viña del Mar. Se requiere evaluar nuevas conexiones hacia Valparaíso, y accesos a la Vía Troncal VT- 3v Agua Santa. Revisar las relaciones con el sector de Forestal y Nueva Aurora desde calle Hacienda.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-3V, VT-5V, VT-14V, VT-47V.		

- **Nueva Aurora:** Sector residencial conformado por loteos de carácter formal de la década de 1960 y regularizaciones de asentamientos informales.



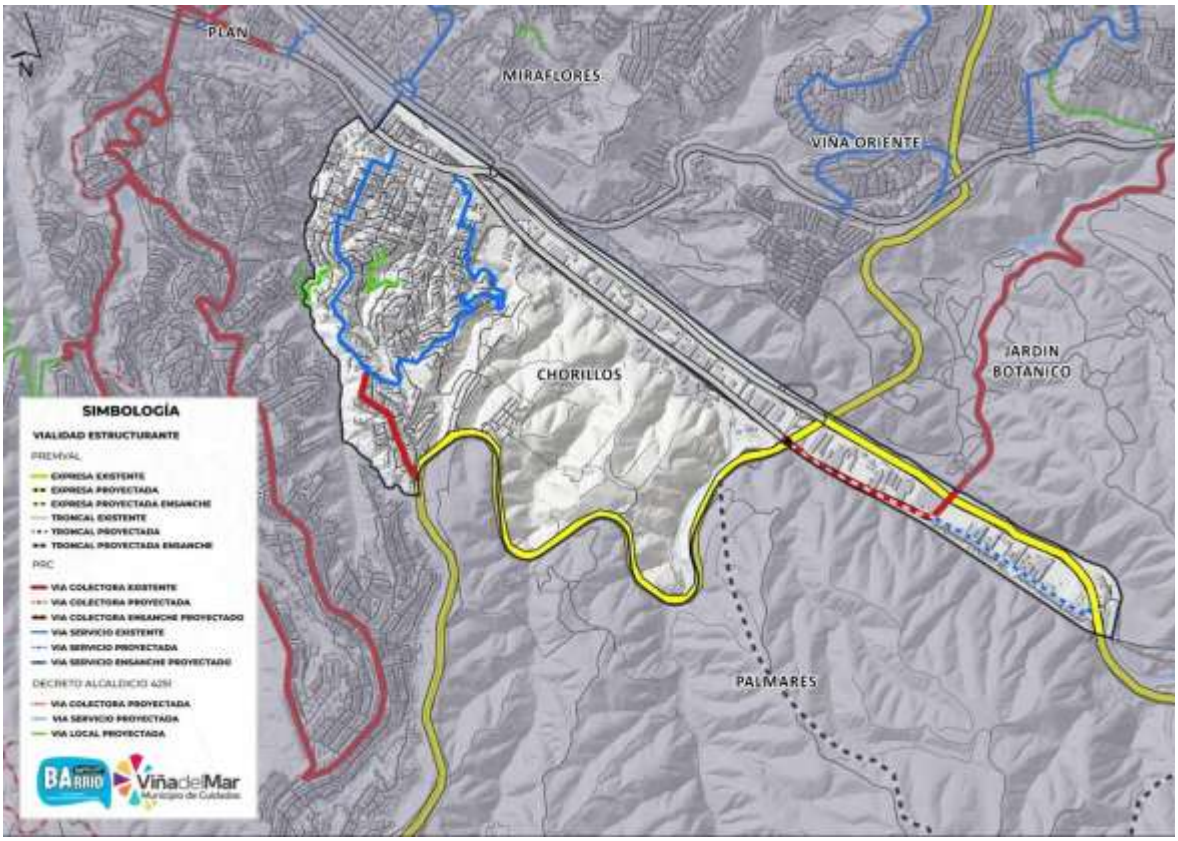
SECTORES COLINDANTES	RECREO, FORESTAL	**CONECTADO CON SECTORES**	RECREO
Generalidades	El PRC considera vialidades de tipo Servicio, ya existentes. Agua Santa es eje estructurador de este sector, no obstante, por su condición de vía Troncal también es un elemento que lo divide en 2 sistemas.		
Sistema 1	Sistema 1 (Norte): En el sector Nor Oriente el único eje estructurante está compuesto por las calles Villa Montes y Gregorio Marañón.		
Sistema 2	Sistema 2 (Sur): se encuentra el Sistema 21 de mayo; Sonap y Borinquen.		
Accesos y salidas	Puntos de conexión (conectividad interregional): Encuentro de calle Agua Santa con 21 de mayo y el inicio de calle Villa Montes desde 21 de mayo, especialmente por su conexión con Valparaíso a través de calle Frankfurt.		
Desafíos	Mejorar de Avenida Agua Santa y la consolidación de una red interna que permita superar las limitaciones establecidas por las quebradas. Materialización de la conexión con Forestal con criterios de redundancia para la evacuación ante desastres y otros similares.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-47V, VT-14V.		

- **Forestal:** Sector residencial conformado principalmente por loteos de carácter obrero y vivienda social. Cuenta con un único sistema vial que no contempla conectividad transversal, que, como consecuencia, propicia un aislamiento funcional estructural.



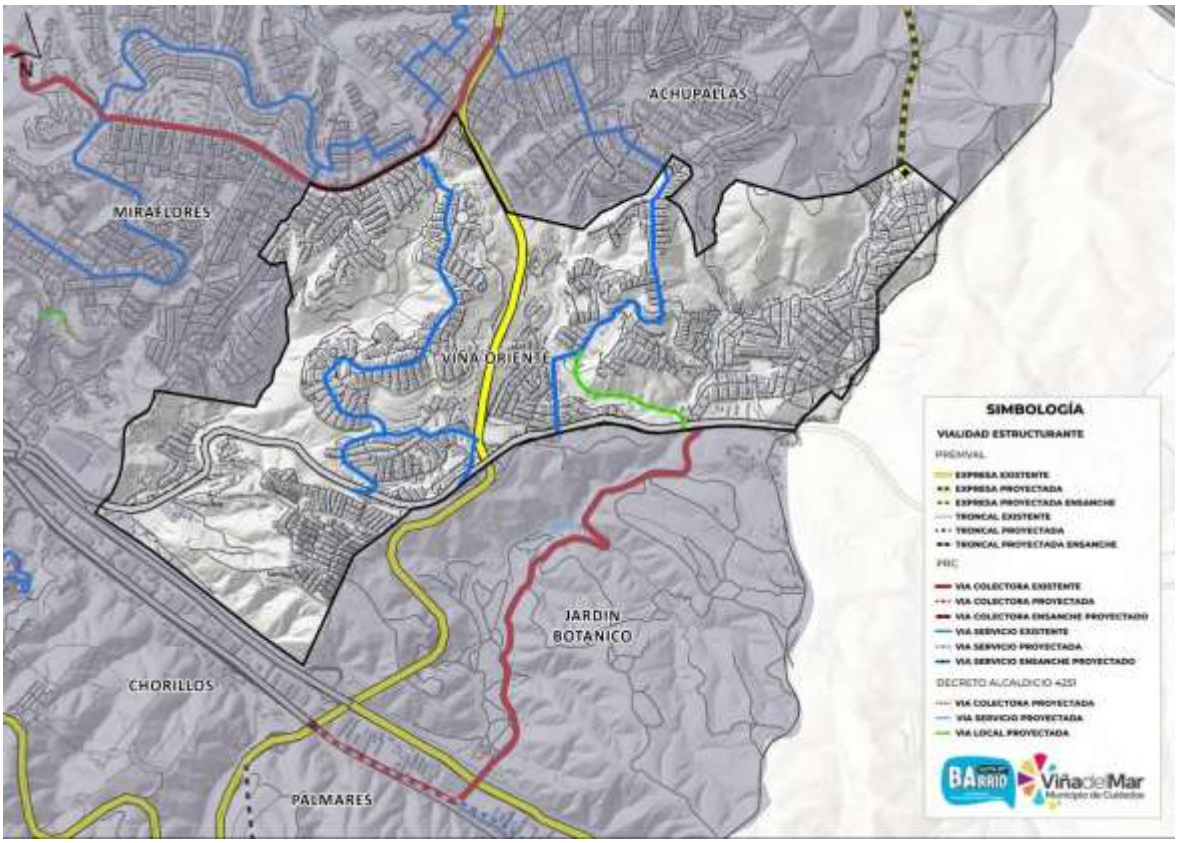
SECTORES COLINDANTES	PLAN, CHORRILLOS, PALMARES, RECREO, NUEVA AURORA.	**CONECTADO CON SECTORES**	PLAN
Sistema 1	Único sistema articulador existente, de categoría colectora, está compuesto por calle Simón Bolívar, Manuel Villagra, Blanca Vergara, Gabriela Mistral, La Paz, Rogelio Astudillo y Río Álvarez.		
Accesos y salidas	Puntos de Conexión: Simón Bolívar con Álvarez, y la conexión Río San Pedro con Vía Las Palmas. Acceso informal: Calle Los Andes que conecta con Almirante Navarrete en el sector de Nueva Aurora.		
Desafíos	La red de transporte público se superpone con la red vial estructurante. Los desafíos clave son consolidar un segundo eje longitudinal, paralelo a Avenida Viña del Mar y crear conectividades transversales que articulen ambos ejes (Eje 1: C-14.3, C-14.2, C-14.1 y Eje 2: C-14.4, C-17.5, C-17.4, C-17.3, y C-17.2)		
VIALIDAD PREMVAL	VT-14V, VE-7V / RUTA 60 CH.		

- **Chorrillos:** Sector residencial e industrial conformado por un área fundacional (Chorrillos Bajo y Chorrillos Alto) y el sector industrial de El Salto. Cuenta con un sistema vial de servicio y una colectora que se une a la Vía Expresa Las Palmas.



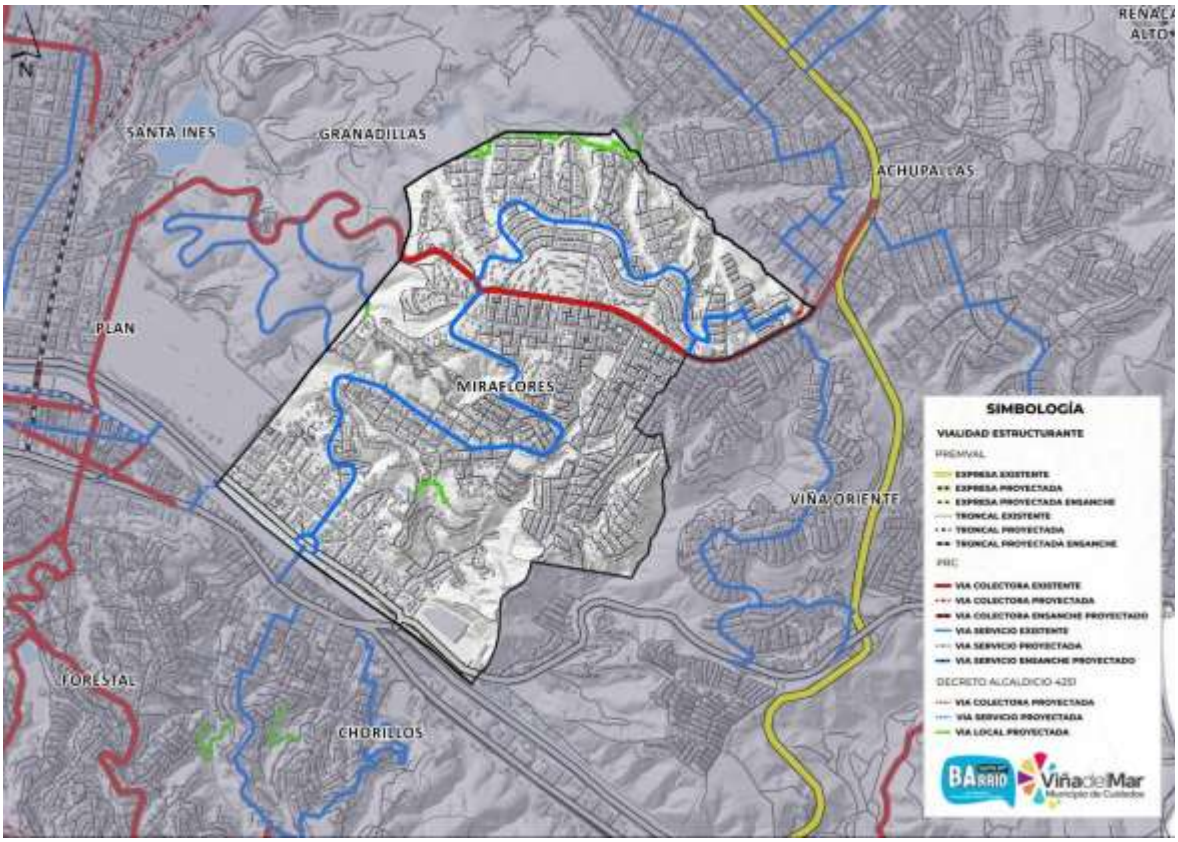
SECTORES COLINDANTES	JARDÍN BOTÁNICO, PLAN, FORESTAL, PALMARES Y VIÑA ORIENTE	**CONECTADO CON SECTORES**	PLAN, JARDÍN BOTÁNICO
Sistema 1	Chorrillos: anillo que enlaza el área fundacional con los asentamientos informales compuestos por calles Del Álamo, Aromo, El Boldo, Principal, El Deslinde, Principal, Río Valdivia, Valdivia, Las Torres, Cerro y Calle Achupallas. Finalmente, a este anillo se conecta la calle Manuel Vidal Toro que estructura el sector más periférico de Chorrillos.		
Sistema 2	El Salto: Par Vial compuesto por el camino Troncal y calle Limache.		
Accesos y salidas	Accesos: Calles Del Alamo, Souther, Valdés Vergara y Achupallas. Salidas: calles Miraflores y Del Álamo, Rotonda del Troncal Sur, el nudo vial Las Palmas y la Calle Beltrán Aguirre. Salidas: la rotonda Troncal Sur y la calle ubicada al poniente del rol 704-43.		
Desafíos	Mejorar la conectividad interna barrial, mitigando la fragmentación topográfica. Concretar la conexión Los Pajaritos con 12 de diciembre y unir Chorrillos alto con Forestal para reducir el aislamiento. En El Salto, evaluar la optimización del nudo vial Las Palmas, mejorando capacidad y accesos al distrito industrial y al plan.		
VIALIDAD PREMVAL	VE-7V / RUTA 60 CH, VE-6V, VT-11bV, VT-11V		

- **Viña Oriente:** Sector residencial compuesto por cinco barrios originados en su gran mayoría por loteos formales de cooperativas de vivienda y vivienda social. La vialidad estructurante se concentra en los barrios de Villa Dulce y El Olivar.



SECTORES COLINDANTES	ACHUPALLAS, JARDÍN BOTÁNICO, MIRAFLORES	**CONECTADO CON SECTORES**	ACHUPALLAS, JARDÍN BOTÁNICO, MIRAFLORES
Sistema 1	Estructurado por dos ejes metropolitanos: camino Troncal urbano y la ruta 64. Villa Dulce cuenta con el eje compuesto Calles Libertad, San Carlos, Cardenal Samoré y Eduardo Titus.		
Sistema 2	El Olivar: se encuentra el eje compuesto por Av. Tamarugal y calle Millaray.		
Accesos y salidas	Nudo “Bahía Soberana” desde el Troncal, Eduardo Titus desde ruta 64 y calle Libertad desde Avenida presidente Eduardo Frei M. Nudo Tamarugal desde el troncal urbano y la calle Millaray por el norte.		
Desafíos	Generar más puntos de acceso desde las redes metropolitanas, como también de la vialidad de cada barrio y materializar la conexión Tamarugal, Troncal en el caso del El Olivar. Se necesita de un sistema que vincule más posibilidades como puntos de acceso a estos barrios (vías evacuación).		
VIALIDAD PREMVAL	VT-8V, VE-7V		

- **Miraflores:** Sector residencial compuesto por un conjunto de barrios originados por loteos formales, loteos de vivienda social y asentamientos informales. Se estructura en dos sistemas viales: Miraflores Bajo y Meseta del Gallo.



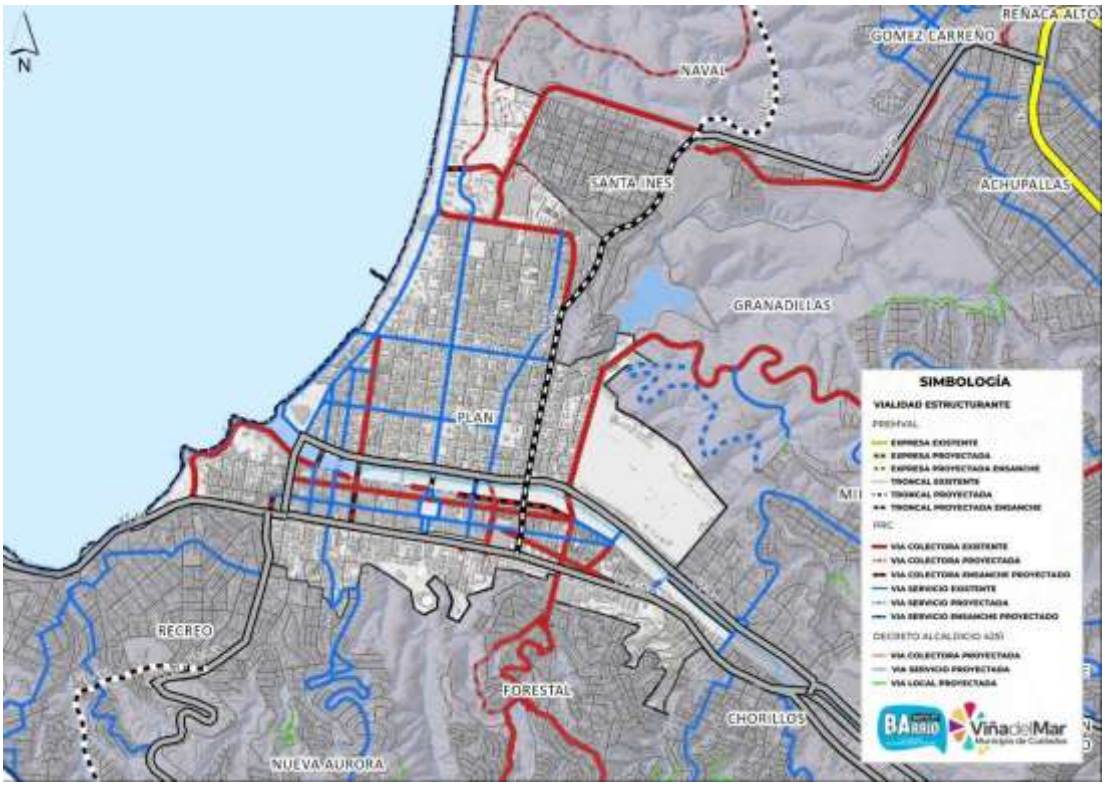
SECTORES COLINDANTES	PLAN, GRANADILLAS-SAUSALITO, ACHUPALLAS, VIÑA ORIENTE	**CONECTADO CON SECTORES**	PLAN, GRANADILLAS-SAUSALITO, ACHUPALLAS, VIÑA ORIENTE
Sistema 1	Sistema Bajo: compuesto por las calles Lusitania, Las Rejas, Bellavista y presidente Eduardo Frei Montalva.		
Sistema 2	Meseta de El Gallo: calles El Maqui, Pedro Moran, Joaquin Huerta y Marcos Maturana. Este circuito se conecta con el eje presidente Eduardo Frei Montalva por la calle El Avellano.		
Accesos y salidas	Puntos de conexión: con la Vía Expresa (VE) son Plaza Miraflores, Padre Hurtado y el encuentro con presidente Eduardo Frei Montalva con Carlos Ibáñez del Campo. También se conecta con Viña Oriente por el eje Libertad-Del Pellín y con el Plan por Los Plátanos-Av. Sporting.		
Desafíos	Materializar vías que mejoren la integración espacial interna del sector, así como hacia el Norte con el sector de Achupallas por el Borde Granadillas.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-8V.		

- **Santa Inés:** Sector residencial compuesto por un conjunto de loteos emplazados en la meseta ubicada al nororiente del Plan de Viña del Mar. El sector está estructurado por el eje interno 5 Oriente-Subida Quillota y vialidad estructurante periférica.



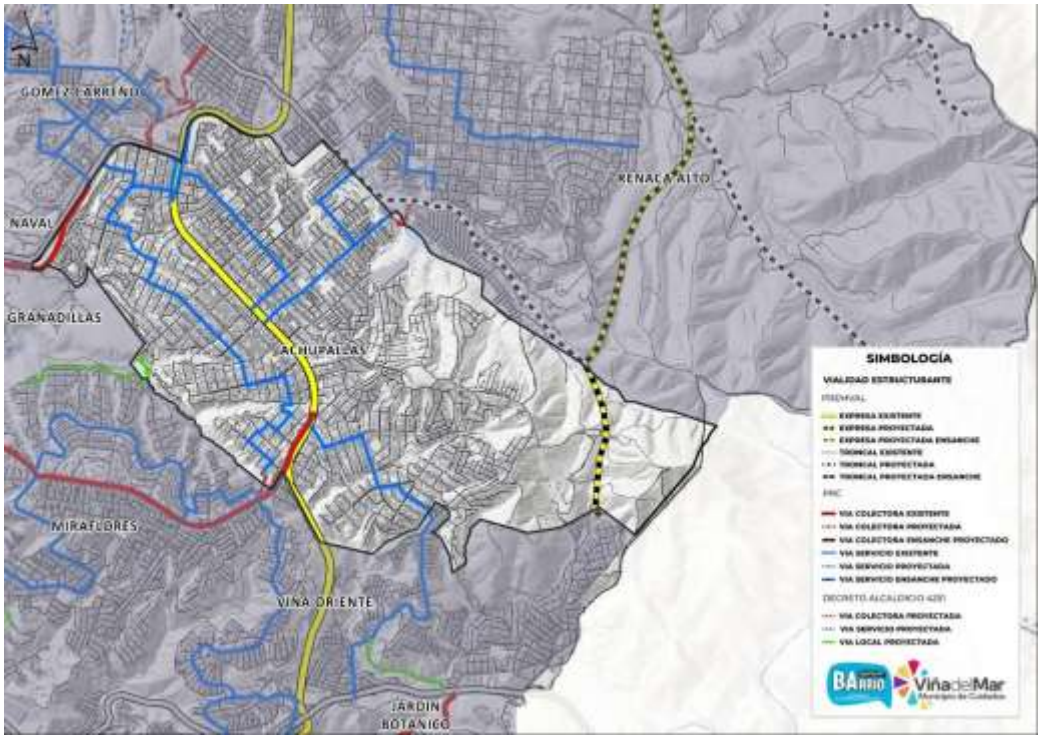
SECTORES COLINDANTES	GRANADILLAS, PLAN, FUNDO NAVAL	**CONECTADO CON SECTORES**	PLAN Y GRANADILLAS
Sistema 1	Está estructurado por el eje compuesto por la calle 5 Oriente, subida Quillota y camino Santa Inés a Gómez Carreño. El resto de la vialidad estructurante es periférica al sector. En esta condición queda el Camino Internacional y la proyección de 18 Norte.		
Accesos y salidas	Puntos de conexión: (accesos y salidas) con la VE: calles 5 Oriente con subida Quillota, el encuentro de subida Quillota con los Lirios, la subida Alessandri, cruce calle 21 de Norte con el camino Internacional y el inicio norte del camino Santa Inés- Gómez Carreño		
Desafíos	Revisar posibilidades de conexión con el plan, como con Av. Alessandri.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-3V, VT-19V		

- **Plan:** El área fundacional y centro urbano de Viña del Mar se estructura en tres barrios: Plan Fundacional (entre el borde sur del estero y el pie del cerro, alineado con el tren), Plan Oriente (polo de abastecimiento popular en torno al terminal, mercado y feria), y Población Vergara (al norte del estero, con límites hacia Santa Inés). El Plan se estructura mediante pares viales oriente-poniente y ejes norte-sur, donde el Estero de Viña del Mar restringe la circulación interna.



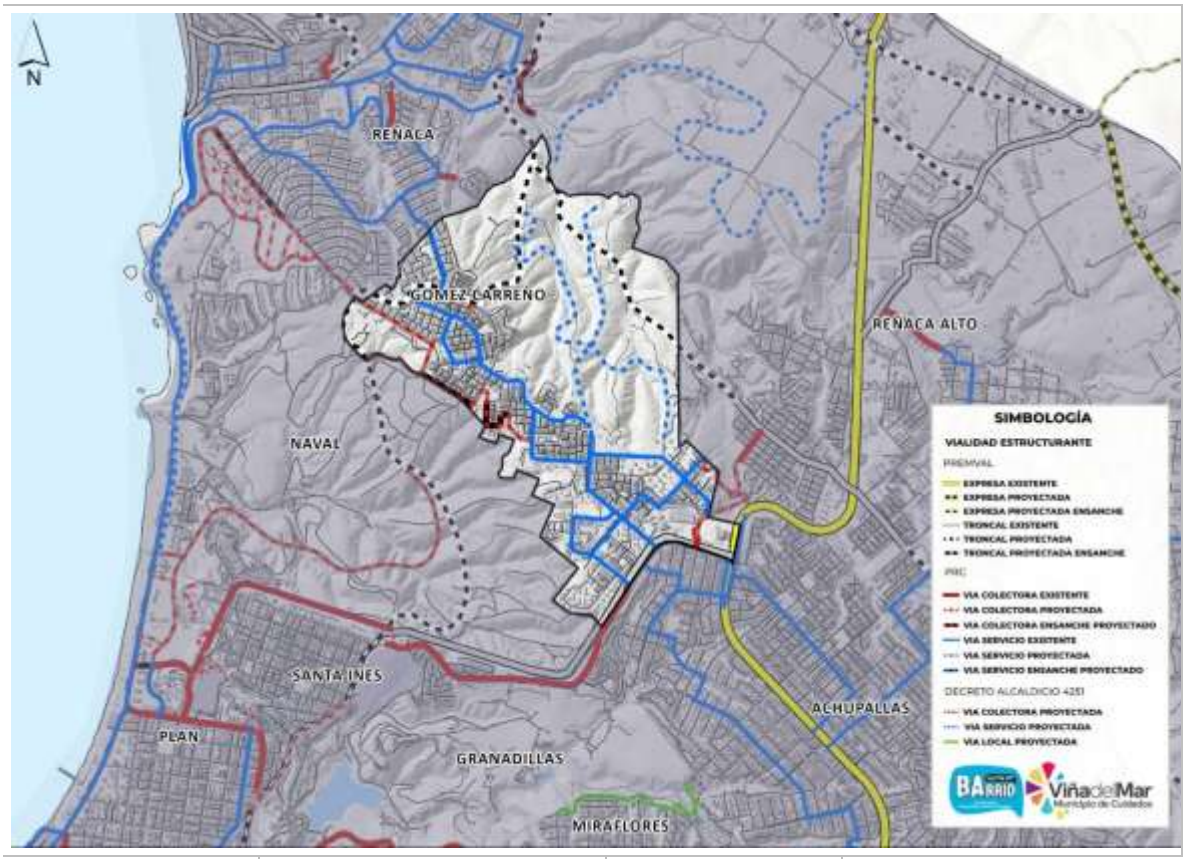
SECTORES COLINDANTES	SANTA INÉS, RECREO, FORESTAL, CHORRILLOS, MIRAFLORES, SPORTING CLUB, FUNDO NAVAL.	**CONECTADO CON SECTORES**	IDEM
Sistema 1	Sistema Plan: de Poniente a Oriente por par vial Álvarez-Viana y Av. Uno Norte. Sentido Sur- Norte; Av. San Martín, eje Ecuador-6 Poniente, eje Villanelo-4 Poniente, eje Plaza de Viña-Av. Libertad, Calle Quillota, eje Puente Mercado-5 Oriente y el eje Simón Bolívar-Pte. Los Castaños- Avenida Los Castaños		
Accesos y salidas	El Estero de Viña del Mar limita la circulación interna y la oferta de puentes. Aunque es el centro de la comuna, su geografía restringe accesos y salidas, y su discontinuidad agrava la congestión.		
Desafíos	Los desafíos en materia de vialidad estructurante, se orientan a mejorar la conectividad en el estero, con la materialización de puentes, así como mejorar las condiciones entre sectores que colindan con el plan.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-5V, VT-3V, VT-11bV, VT-8V		

- **Achupallas:** Sector residencial nororiente compuesto por barrios de diverso origen (Ley de Sismos, vivienda social, regularización de loteos y asentamientos informales) en mesetas y laderas. Se divide en tres subsistemas de compleja segmentación socio-espacial acompañada de una red vial dependiente de accesos únicos y críticos vulnerables ante emergencias.



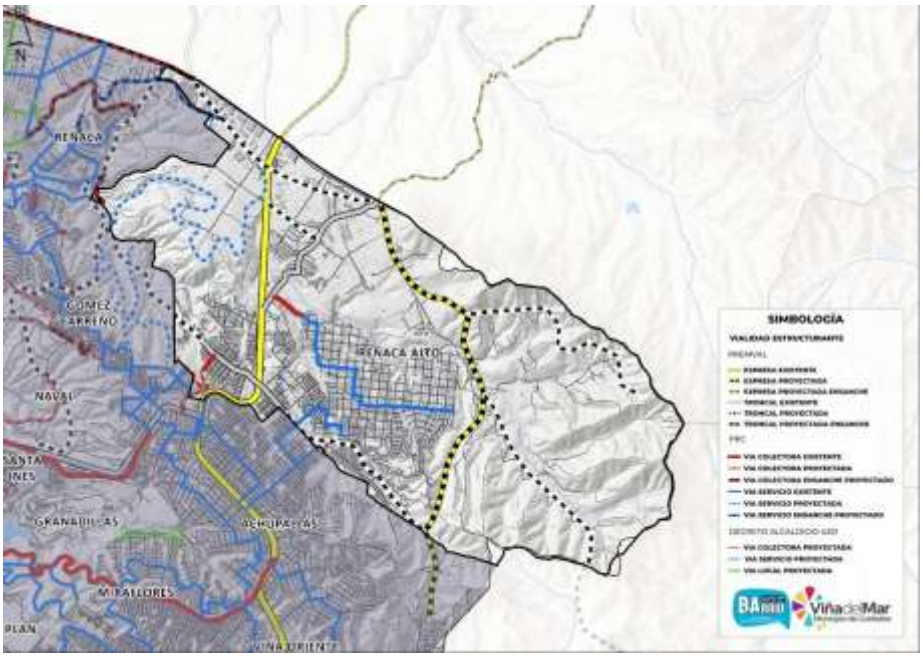
SECTORES COLINDANTES	REÑACA ALTO, GÓMEZ CARREÑO, VIÑA ORIENTE, MIRAFLORES, GRANADILLAS	**CONECTADO CON SECTORES**	REÑACA ALTO, GOMEZ CARREÑO, VIÑA ORIENTE, MIRAFLORES
Sistema 1	Santa Julia: se estructura por los ejes compuestos por las calles Los Crisantemos, Dionisio Hernández y Los Alelíes; el eje compuesto por calle Las Azucenas y las Maravillas; y finalmente el eje compuesto por calles Sau Sau y Lago Peñuelas.		
Sistema 2	Poniente Achupallas: Eje estructurado por la SA de Estanislao Araya, conformando un anillo paralelo que une los sectores de Miraflores a Villa Caupolicán (hacia Gómez Carreño).		
Sistema 3	Los Almendros y Villa Independencia: el sistema estructurante está compuesto por el conjunto de calles Millaray, Augusto D'Halmar, Gabriela Mistral, Luis Hurtado y Pablo de Rockha.		
Accesos y salidas	En Gómez Carreño/Av. Las Golondrinas (desde el NE) y a través de Miraflores o Viña Oriente SUR y plan). Estas vías son críticas y sufren alta congestión en horas punta.		
Desafíos	La gestión se centra en la precariedad de la infraestructura vial, congestión por alta densidad, escasez de accesos troncales y el riesgo asociado, dada la diversidad de origen de los barrios.		
VIALIDAD PREMVAL	VE-7V, VE-2V.		

- **Gómez Carreño:** Sector residencial compuesto por un conjunto de barrios de tipología vivienda social y condominios sociales de la década de 1960. El sector está estructurado por el eje Gómez Carreño-Punta Arenas y circuitos locales. Conecta perimetralmente con Reñaca y Achupallas.



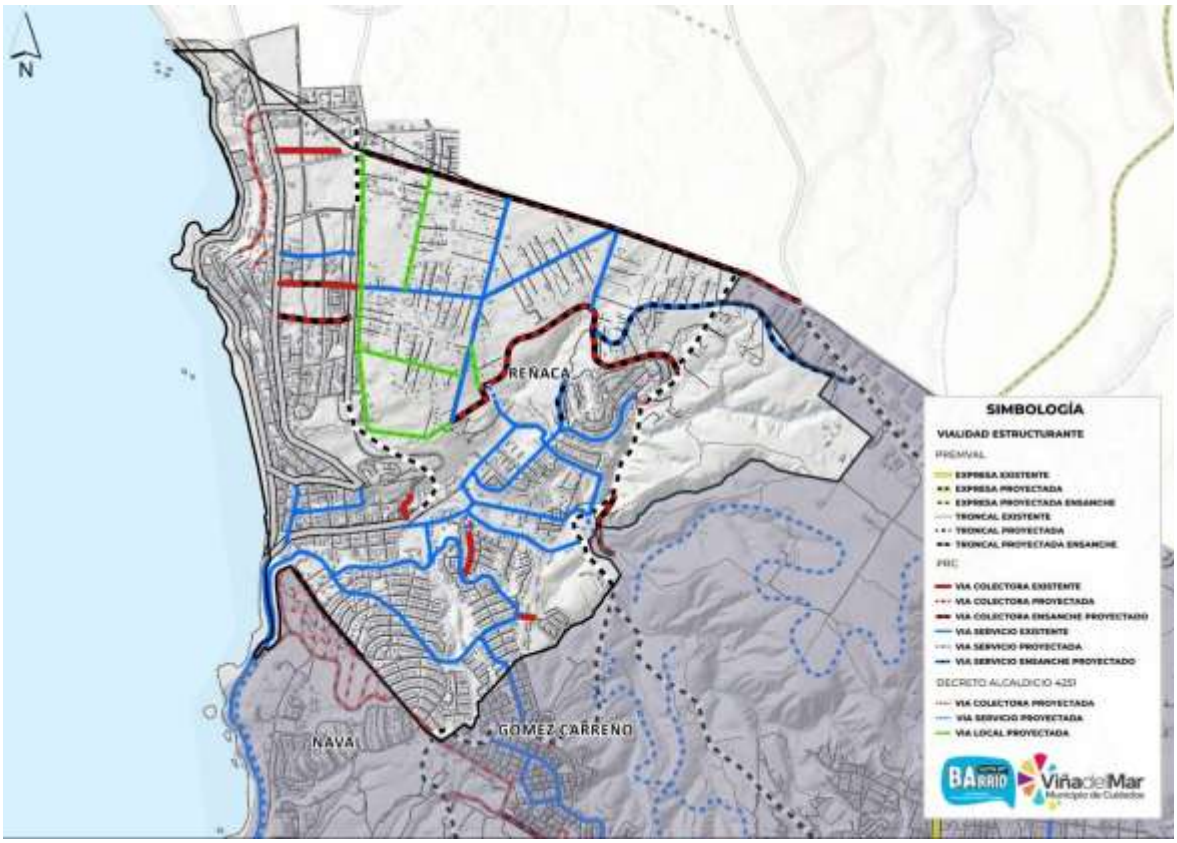
SECTORES COLINDANTES	REÑACA BAJO, ACHUPALLAS, REÑACA ALTO, FUNDO NAVAL	**CONECTADO CON SECTORES**	REÑACA BAJO, ACHUPALLAS, REÑACA ALTO
Sistema 1	Se estructura en el eje Almirante Gómez Carreño - Punta Arenas, complementado por circuitos en la ladera sur: Índico, Pacífico, Mirador, Atlántico y Antártico – Uno Sur.		
Accesos y salidas	Los puntos de conexión para la vialidad del sector son el encuentro de Avenida Gómez Carreño con el Camino Internacional y el encuentro de calles Alejandro Navarrete con Antofagasta.		
Desafíos	Incorporar a la vialidad estructurante algunos tramos de Alejandro Navarrete. Adicionalmente es relevante consolidar la conexión de esta calle con la proyección de Halimeda y el trazado de la P3. Por último, se debe materializar el acceso desde el camino internacional por la calle José Orrego, estableciendo la continuidad total de este circuito.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-3V, VT-13V.		

- **Reñaca Alto:** Sector residencial e industrial compuesto por barrios con autoconstrucción, vivienda social y regularización de campamentos, entre otros. Su conectividad interna se distribuye en cuatro sistemas viales principales, articulados mediante nodos de articulación.



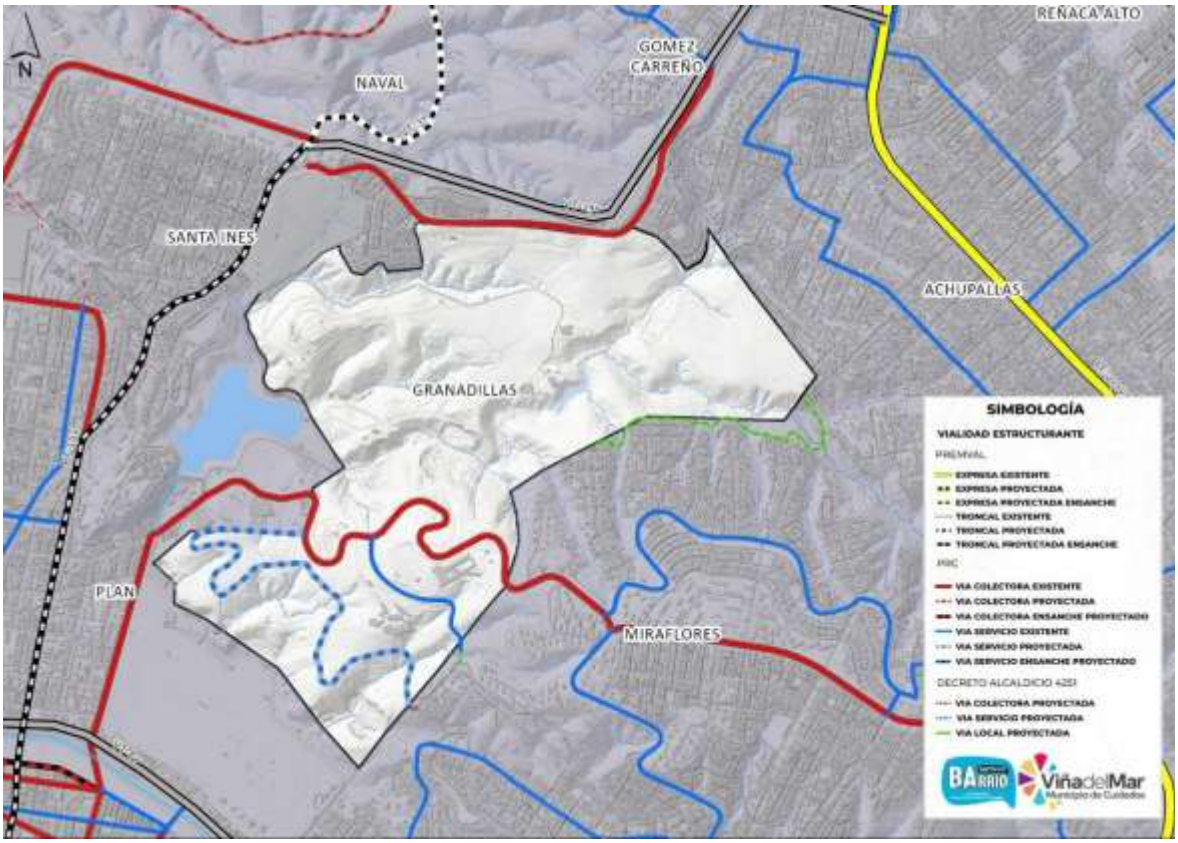
SECTORES COLINDANTES	COMUNA DE CONCÓN, ACHUPALLAS, GOMEZ CARREÑO, QUILPUÉ	**CONECTADO CON SECTORES:**	COMUNA DE CONCÓN, ACHUPALLAS, GÓMEZ CARREÑO
Sistema 1	Reñaca norte: Alemania, Primera, Dos, Fernando Domínguez Larraín, Siete, Novena, Ocho, Inca de Oro y Décima, las cuales conforman un solo eje.		
Sistema 2	Mirador de Reñaca: Lago Peñuelas, Lago Villarrica, La Costa, Lonquimay y San Pedro de Atacama. En Villa Rukan, calle Las Maravillas se proyecta hacia Achupallas por Las Azucenas.		
Sistema 3	Glorias Navales: calles Fragata Lynch y su doble proyección hacia las calles José Orrego y Ramon Picarte en Gómez Carreño.		
Sistema 4	Hacienda de Reñaca: posee la vía la Jarilla y la DUP que se une al camino internacional. Territorio extenso que no posee vialidad estructurante definida por el PRC.		
Accesos y salidas	Los puntos de conexión vial del sector son: Rotonda de Reñaca Alto, paso bajo Nivel (Dionisio Hernández con camino La Jarilla), encuentro de camino internacional antiguo con camino La Jarilla y Camino Internacional, encuentro de calles Alejandro Navarrete con Antofagasta, nudo Ruta 60 con Ruta 64, y el paso informal de las Maravillas con las Azucenas.		
Desafíos	Los desafíos en materia de vialidad estructurante, se orientan a incorporar más circuitos a la red vial estructurante, especialmente en aquellas calles que sirven como ejes de transporte público.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-9V, VE-7V, VE-2V, VT-13V		

- **Reñaca:** Sector residencial compuesto por un conjunto de loteos con origen en la década de 1930, que se expandió siguiendo la vista y la línea de costa. Se divide en dos sistemas viales que abarcan en sentido longitudinal y transversal el sector.



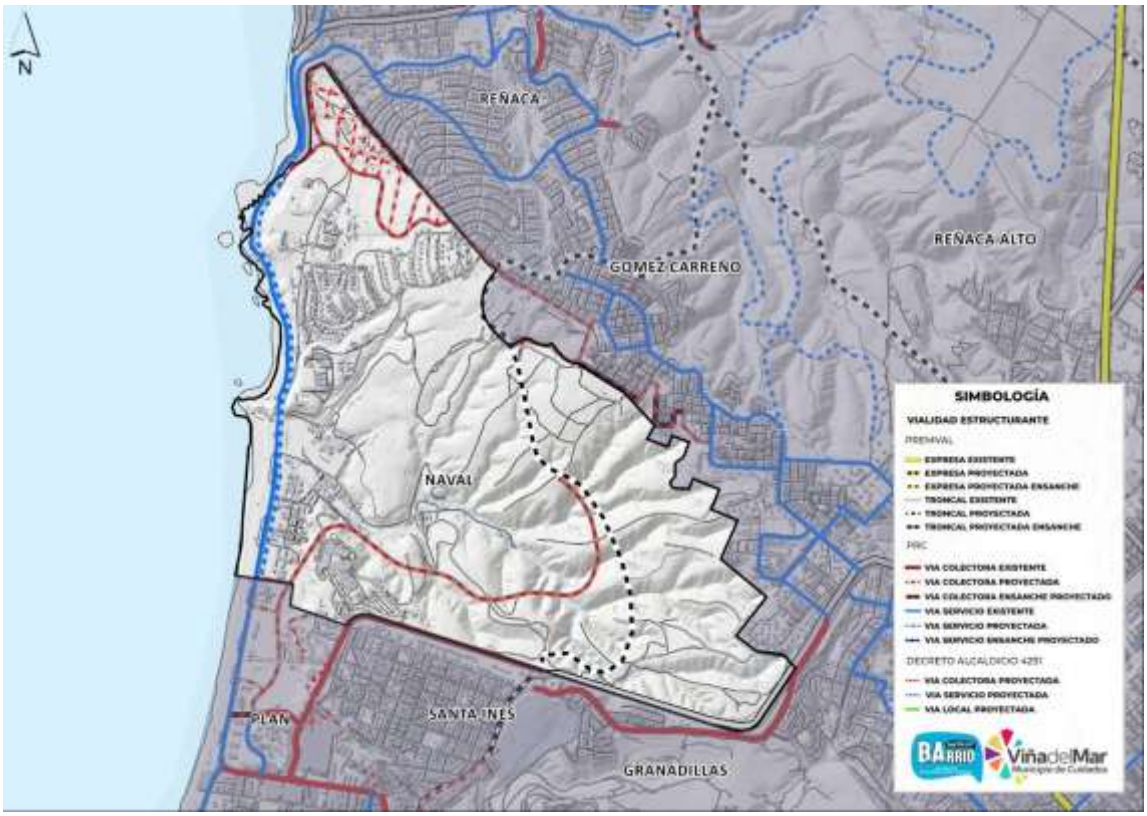
SECTORES COLINDANTES	CONCÓN, REÑACA MEDIO-REÑACA ALTO, GÓMEZ CARREÑO Y FUNDO NAVAL	**CONECTADO CON SECTORES**	COMUNA DE CONCÓN, GOMEZ CARREÑO
Sistema 1	Hacia Concón: En la dirección Norte-Sur aparecen el Eje Borgoño por la costa y el eje Angamos-Edmundo Eluchans en la cima.		
Sistema 2	Oriente poniente: calles Benjamín Vicuña Mackenna, Salvador Vergara, General O'Higgins, Duble Almeyda, Conguillio 2, Llanquihue y Riñihue.		
Accesos y salidas	Accesos: Av. Borgoño; enlace Borgoño-Jardín del Mar; calle Antofagasta; Camino Internacional-Calle Riñihue; e intersecciones de Av. Borgoño, Av. Edmundo Eluchans, Av. Bosques de Montemar y Av. Gastón Hamel con el límite de Concón.		
Desafíos	Incorporar más circuitos a la red vial estructurante, especialmente en Los Pinos. Reducir el tamaño de las macromanzanas en los barrios Los Médanos y Los Pinos, donde la vialidad presenta bajos niveles de capilaridad.		
VIALIDAD PREMVAL	VT-18v, VT-4v, VT-15v.		

- **Granadillas:** Sector de uso área verde, caracterizado por equipamiento deportivo (Club de Golf Granadillas), educacional universitario y el Estadio Municipal, colindante con la Laguna Sausalito. Se divide en dos sistemas viales.



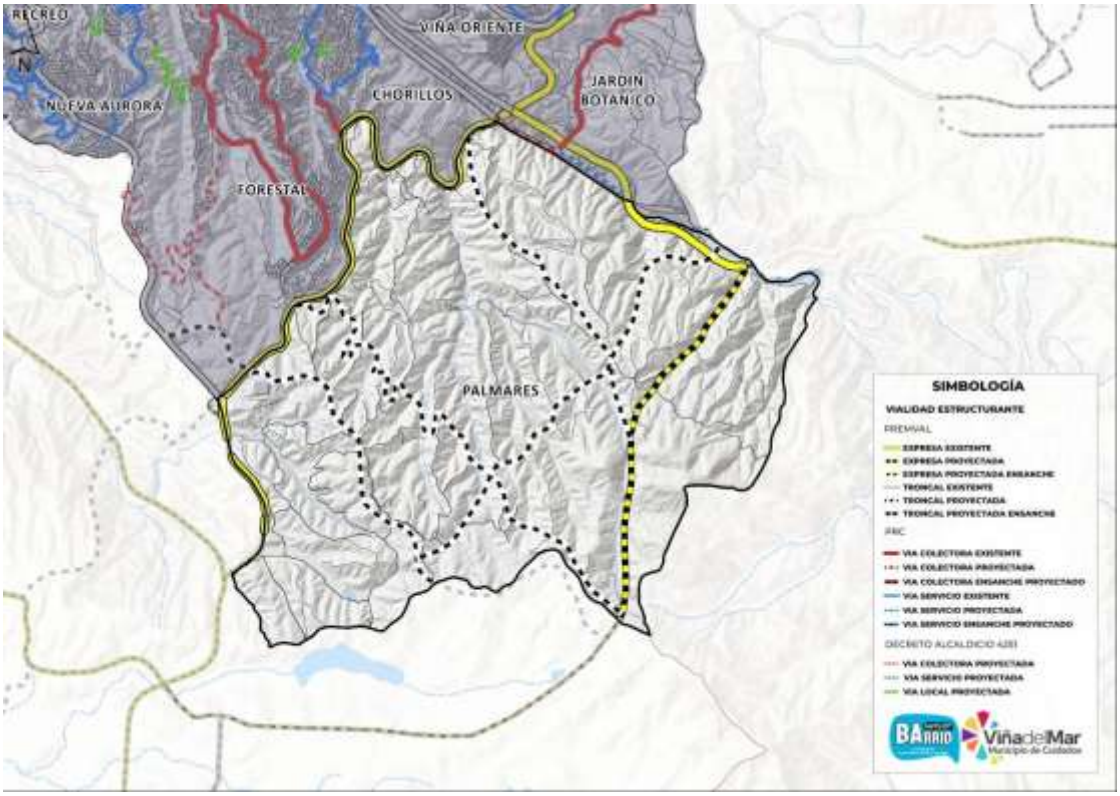
SECTORES COLINDANTES	SANTA INÉS, NAVAL, ACHUPALLAS, MIRAFLORES, PLAN	**CONECTADO CON SECTORES**	PLAN Y MIRAFLORES
Sistema 1	Sistema de categoría colectora, Av. Padre Alberto Hurtado en dirección Av. Eduardo Frei, conecta desde Miraflores al Plan.		
Sistema 2	Sistema de categoría Servicio: vías proyectadas, S.8.11, L-22.1 y L-23.1, la última con materialización por la Universidad Adolfo Ibáñez.		
Accesos y salidas	Accesos: Por calle 7 Norte, desde el Estadio Sausalito conectando con la Circunvalación Carlos Condell y Av. Eduardo Frei.		
Desafíos	Revisar y perfeccionar la conexión, actualmente proyectada como Vía Local que une a la vía colectora con Pedro Alcántara y Vichuquén, para asegurar la continuidad del sistema.		
VIALIDAD PREMVAL	No aplica.		

- **Fundo Naval:** Sector compuesto principalmente por el Fundo Naval Las Salinas, un predio de gran extensión de propiedad de la Armada de Chile, con dos sistemas viales en su interior que colindan con Reñaca, Santa Inés y Gómez Carreño.



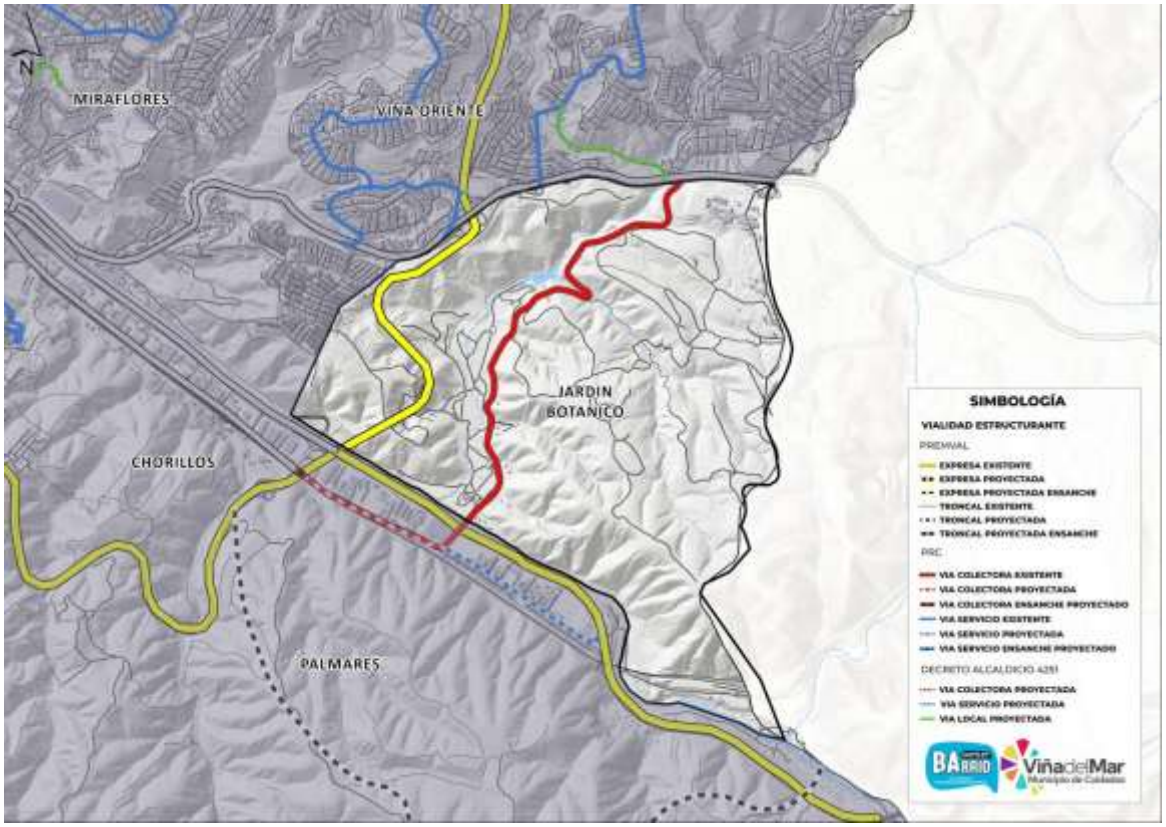
SECTORES COLINDANTES	REÑACA, GÓMEZ CARREÑO, PLAN, SANTA INÉS, Y GRANADILLAS	**CONECTADO CON SECTORES**	SANTA INÉS, Y GOMEZ CARREÑO Y REÑACA
Sistema 1	Av. Alessandri por el sur, vía tipo colectora existente, del cual se conectan a su vez dos vías proyectadas.		
Sistema 2	Av. Jorge Montt, vía de servicio fundamental a nivel comunal, que conecta el borde costero, Plan y Reñaca. Es crucial para el turismo y enlaza con el Plan de la ciudad a través de Av. Libertad.		
Accesos y salidas	Desde el sur, la conexión (Santa Inés y el Plan) se da por los dos sistemas mencionados, enlazando también Gómez Carreño y Granadillas. La principal conexión con Concón es por la Ruta F-30-E o Estero de Reñaca, y por Gómez Carreño (vía Av. Las Golondrinas y Av. Alejandro Navarrete).		
Desafíos	Evaluar la compatibilidad de la vialidad estructurante propuesta en los instrumentos vigentes, en relación al contexto urbano-territorial, y los posibles usos futuros en esta zona.		
VIALIDAD PREMVAL	Vía VT-3v tipo Troncal proyectada en el sector alto del fundo Naval, que colinda directamente con el sector de Gómez Carreño.		

- **Palmares:** Sector suroriente de gran extensión y topografía compleja, atravesado por la Ruta Las Palmas (Vía Expresa) y con vialidad estructurante proyectada por el PREMVAL. Su ecosistema de palmas y bosque esclerófilo le valió la declaración de Santuario de la Naturaleza y su reconocimiento como Sitio Prioritario de Conservación para la Biodiversidad (ERB).



SECTORES COLINDANTES	SECTORES DE FORESTAL Y CHORRILLOS AL NORTE, QUILPUÉ AL ORIENTE Y VALPARAÍSO AL SUR	**CONECTADO CON SECTORES**	FORESTAL Y CHORRILLOS
Sistema 1	Vía Expresa Existente: La Ruta 60 CH (Vía Las Palmas) es una vía principal de gran envergadura que cruza la comuna, conectando con Valparaíso (Rodelillo) y con las comunas del interior (Quilpué-Villa Alemana) hacia el sector Oriente de la Ciudad.		
Accesos y salidas	Colinda con el Túnel Jardín Botánico/El Salto y bordea Forestal y Chorrillos el Salto. Conecta los sectores altos de Viña con la Ruta Agua Santa mediante el enlace Las Palmas, enlazando también con la Ruta 68 (Santiago-Valparaíso).		
Desafíos	Compatibilizar la vialidad proyectada con la conservación del Palmar y mejorar la seguridad vial (curvas con alta accidentalidad). Además, se requiere reducir la congestión en empalmes, especialmente con la Vía Troncal Sur y al acceso al centro de Viña del Mar.		
VIALIDAD PREMVAL	Proyecta una Vía Expresa VE-2vy 4 Colectoras Proyectadas 4-13C, VT-21v, VT-46v y VT-20v.		

- **Jardín botánico:** Sector que se sitúa entre los cerros de Viña Oriente, Chorrillos y enfrenta al sector Palmares. Su uso principal es la conservación, investigación y recreación. La red vial se divide en 2 sistemas que sirven para atravesar de forma longitudinal desde la zona del salto hacia sectores como Santa Julia y Viña Oriente.



SECTORES COLINDANTES	COMUNA DE QUILPUÉ, VIÑA ORIENTE, CHORRILLOS, PALMARES Y EL SALTO.	**CONECTADO CON SECTORES**	VIÑA ORIENTE Y CHORRILLOS
Sistema 1	La Vía Expresa Existente se conecta con el Túnel Vía 60 CH “Las Palmas”. La conexión hacia el norte de la comuna, se logra por Viña Oriente y luego el Plan (centro) hasta la costa (litoral norte).		
Sistema 2	La vía colectora existente, el Camino El Olivar, es el principal acceso al JBN y a sectores residenciales como Santa Julia y Viña Oriente. Se inicia en la Av. El Salto, cerca del nudo vial Troncal Sur, conecta también con la comuna de Quilpué.		
Accesos y salidas	Conexión con Avenida El Salto y Túneles Jardín Botánico (Vía Las Palmas y Plan). Salidas a Viña Oriente y Santa Julia.		
Desafíos	La conexión con los sectores periféricos, y el único acceso desde el Olivar, dejando pocas alternativas de conexión por falta de redundancia y accesibilidad a las diferentes vías locales.		
VIALIDAD PREMVAL	Vía Expresa Existente (VT-7v, VT-3v).		

El análisis del trazado vial comunal permite identificar brechas de conectividad que se distribuyen territorialmente de manera diferenciada, en estrecha relación con los patrones históricos de crecimiento urbano. Dado que la movilidad incide directamente en el acceso a servicios y equipamientos, la configuración actual de la red reproduce condiciones de desigualdad territorial que se expresan con distinta intensidad según la posición de cada sector en la estructura urbana.

El área central (Plan, Población Vergara y borde costero) concentra la mayor densidad de conexiones estructurantes, pero registra niveles elevados de saturación asociados a la centralización de funciones a escala local y metropolitana. Esta condición se ve agravada por el confinamiento geográfico del sector y por el rol del estero Marga Marga como barrera física que restringe la oferta de cruces transversales.

Los sectores intermedios y altos (Recreo, Santa Inés, Miraflores, Forestal, Nueva Aurora, Achupallas, Gómez Carreño y Reñaca Alto) presentan un patrón común de déficit vial, caracterizado por sistemas de baja jerarquía, escasa conectividad transversal y dependencia de uno o dos puntos de acceso a las redes metropolitanas. Esta condición genera aislamiento funcional e incrementa la vulnerabilidad de estos sectores ante situaciones de emergencia.

Los sectores periféricos (El Salto, Palmares y Jardín Botánico) registran las condiciones de conectividad más limitadas. El área industrial de El Salto depende de accesos únicos, mientras que Palmares y Jardín Botánico enfrentan restricciones viales condicionadas por la protección ambiental de sus ecosistemas.

Como resultado de esta estructura, los sectores alejados del área central mantienen una dependencia funcional respecto de un núcleo urbano geográficamente confinado y con capacidad vial restringida, lo que constituye una limitación estructural para la equidad territorial en el acceso a bienes y servicios urbanos.

2.3.4 Accesibilidad a equipamientos y habitabilidad

Este bloque analiza las condiciones de acceso a equipamiento y bienes públicos urbanos, la situación habitacional y los fenómenos de informalidad que configuran la dimensión social del territorio comunal, con énfasis en las brechas de dotación y las desigualdades territoriales que el nuevo PRC debe abordar.

a) Equipamiento urbano: accesibilidad y déficit de bienes públicos

Accesibilidad a equipamiento urbano por sector

Este apartado corresponde a una parte de la etapa de diagnóstico del Informe de Suficiencia de Equipamiento Comunal, estudio complementario desarrollado en el marco de la actualización del PRC, que busca establecer la brecha de dotación de equipamiento en relación con la proyección del plan. El análisis establece una línea base sobre las condiciones actuales de acceso y dotación de los principales equipamientos del sistema comunal, identificando déficits y brechas asociados a la accesibilidad y cobertura mínima del equipamiento comunal.

Para el análisis se determinó la distancia promedio que deben recorrer los habitantes de cada sector administrativo para acceder a los equipamientos urbanos clave, mediante trayectos que reproducen la movilidad real sobre la red vial funcional de la comuna. Esta información permite evaluar el desempeño del sistema urbano existente en términos de accesibilidad y funcionalidad.

Para ello se construyó una matriz de costo origen-destino (OD) basada en trayectos que consideran la estructura jerárquica y la conectividad de la vialidad. Los puntos de origen fueron definidos a partir de cada manzana censal, mientras que los destinos corresponden a los distintos tipos de bienes públicos urbanos (BPU) seleccionados. Se calcularon promedios de distancia por cada uno de los 16 sectores administrativos de la comuna. Este enfoque permite reconocer patrones espaciales de localización de equipamientos, identificar áreas subatendidas y visualizar inequidades territoriales que orientan decisiones de planificación y gestión de proyectos comunales.

Los indicadores obtenidos corresponden a la distancia promedio de viaje desde cada manzana del sector administrativo hasta el equipamiento más cercano, considerando desplazamientos efectivos por la red vial. Se analizaron las siguientes clases y tipos de equipamiento:

- **Seguridad:** Carabineros, Bomberos
- **Salud:** Centro de Salud Primaria
- **Cultura:** Equipamiento Cultural
- **Educación:** Jardín Infantil, Educación Parvularia, Educación Básica Pública, Educación Básica Público-Privada
- **Deporte:** Equipamiento Deportivo
- **Áreas verdes:** Parques y Plazas

Este análisis aporta evidencia empírica para apoyar la definición de criterios de localización de nuevos equipamientos, priorizando sectores con mayor déficit de accesibilidad, y la revisión de nuevas centralidades barriales en proceso de consolidación. A continuación, se exponen las distancias promedio a cada Bien Público Urbano (BPU).

Tabla 2.40: Distancia promedio de sectores a diferentes BPU.

Sectores	Carabineros	Bomberos	Centro de Salud	Cultural	Jardín Infantil	Educación básica pública	Educación básica privada	Educación Parvularia	Equip. Deportivo	Parques y Plazas
Achupallas	2265,4	1613,7	1246,7	879,1	621,5	753,8	487,3	398,4	289	354,3
Chorrillos	2506,2	1212,6	1928,2	2665,8	734,8	666,7	616,7	556,5	299,6	443
Forestal	2462,8	2950,6	997,4	2567,8	674,3	1095,4	609	474,3	352,4	317
Gómez Carreño	1646,2	1435,1	975,8	2523,3	506,5	419,7	251,9	324,8	165,2	134,1
Granadillas	2130,1	2001,7	1696,2	2068,3	1138,2	1325,9	670	684	187,3	608
Jardín Botánico	5598	3901,2	2329,9	2053,3	2511,5	2284,7	2284,7	2250,3	1020,6	858,5
Miraflores	1103,9	1569,2	870,2	2704,8	785,5	696,3	501,9	438,4	273,2	252,2
Naval	2780,6	3180,5	2398,5	2283,2	1794	2004,3	900,9	476,9	214	751,3
Nueva Aurora	1005	964,8	995	2743,6	908,9	61,2	485,6	441,5	410,1	267,1
Palmares	5443,9	3975,4	1737,8	5455,5	1321,2	2906,6	1902,5	1265,1	618,4	549,2
Plan	984,9	851,5	987,7	576,9	428,5	556,1	575,9	547,6	221,7	293,7
Recreo	1275,8	1813,6	2575,9	915,9	771,7	602,2	464,3	449,5	268,2	521,6
Reñaca	1941,2	2456	3752,7	1592,4	2496,5	1842	1036,1	1051,1	505,7	404,9
Reñaca Alto	1045,3	1431,8	1706	287	594,1	1010,4	458,6	447,5	329,9	306,9
Santa Inés	2507,8	1134,2	626,8	1184,5	699,8	511,5	234,7	275,7	177,5	262,4
Viña Oriente	3931,6	2599,9	1182,8	1801,4	719,3	838,7	508,7	423,7	273,3	225,4

Fuente: Elaboración propia.

El análisis evidencia importantes brechas territoriales que afectan de manera diferenciada a los distintos sectores administrativos, condicionando el acceso equitativo de la población a BPU fundamentales. Los resultados obtenidos mediante análisis de redes permiten identificar tanto patrones de concentración como áreas críticas por déficit. Es necesario precisar que algunos valores extremos corresponden a zonas de muy baja densidad habitacional, como Palmares y Jardín Botánico, donde las mayores distancias registradas no representan un problema de acceso real para la población actual; sin embargo, estos sectores deben considerarse desde la perspectiva de la planificación territorial futura ante eventuales procesos de urbanización.

En contraste, los sectores con alta presencia de población residente (Achupallas, Nueva Aurora, Miraflores, Gómez Carreño y Forestal) exhiben distancias promedio que revelan desigualdades relevantes respecto de áreas centrales como Plan y Recreo. Estas diferencias son particularmente críticas en el acceso a equipamientos de seguridad, salud primaria, cultura, deporte y establecimientos de educación parvularia y básica pública, donde los promedios superan los 1.500 metros en zonas periféricas frente a menos de 1.000 metros en áreas céntricas. La interpretación de los resultados considera tanto la magnitud de las distancias como la presencia efectiva de población beneficiaria, priorizando los sectores donde las deficiencias afectan directamente a un número considerable de habitantes.

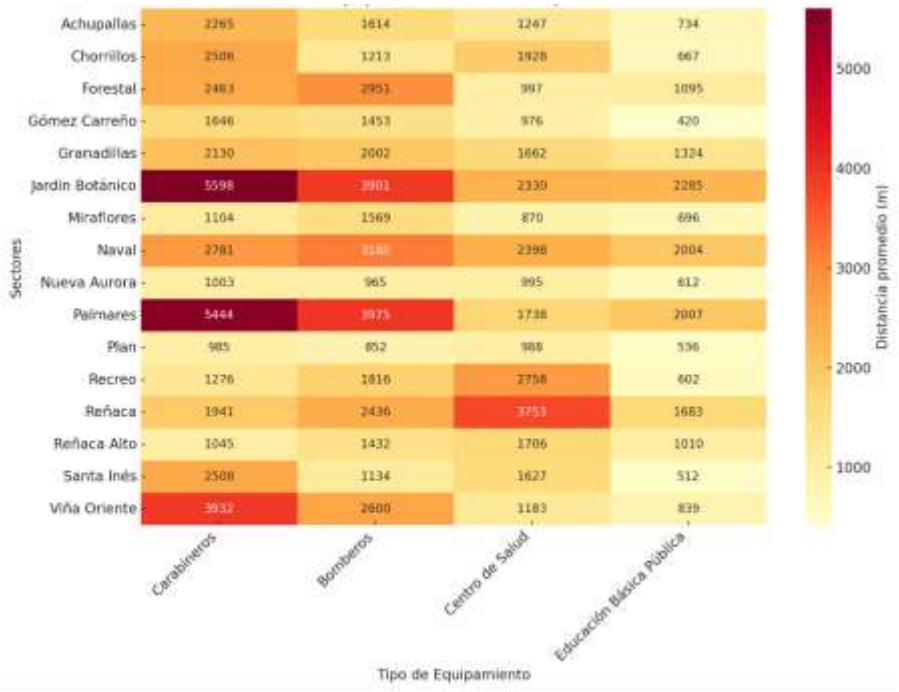


Figura 2.47: Distancia promedio a equipamientos urbanos por sector.

Fuente: Elaboración propia.

Índice de Déficit de Ciudad ajustado

Para determinar los niveles de carencia de sectores y subsectores respecto de los BPU, se utilizó el diagnóstico elaborado por la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) en el marco del proceso de planificación estratégica comunal. Los resultados se sintetizaron mediante el Índice de Déficit de Ciudad (IDC), cuya metodología base fue desarrollada por el Consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT). No obstante, para Viña del Mar se aplicó una versión ajustada del IDC respecto de la metodología original, en función de la cantidad y calidad de información disponible sobre el territorio y de la necesidad de definir las brechas con mayor precisión.

Así, el IDC ajustado incorpora un análisis más detallado de la concentración de población, permitiendo que la priorización de áreas no solo se base en la accesibilidad y vulnerabilidad, sino también en la cantidad de población potencialmente carente. El índice se estructura en tres dimensiones:

— distancia a BPU (50%),

— vulnerabilidad socioeconómica (25%) y,

— densidad poblacional (25%).

Se obtiene mediante el método de Análisis de Decisión Multicriterio, calculando un índice específico para cada BPU y luego, consolidándolo en un índice general ponderado según la relevancia de cada equipamiento. Se revisa el acceso en distancia a: seguridad (Carabineros y Bomberos), centros de salud primaria, equipamiento cultural, equipamiento educacional público (enseñanza prebásica, básica y media), equipamiento deportivo, y parques y plazas.

Los resultados muestran que los tres sectores con mayor cantidad de población en situación de déficit urbano general (IDC consolidado) concentran el 68% de la población comunal afectada:

- Forestal: 9.132 personas
- Reñaca Alto: 8.037 personas
- Miraflores: 6.696 personas

El déficit de equipamiento y accesibilidad a BPU se superpone espacialmente con los patrones de vulnerabilidad habitacional identificados en la sección anterior, reforzando la condición de desventaja acumulada de los sectores perimetrales y periféricos (véase Figura 2.48 abajo). Esta dimensión se profundiza en el análisis de vivienda que se presenta a continuación.

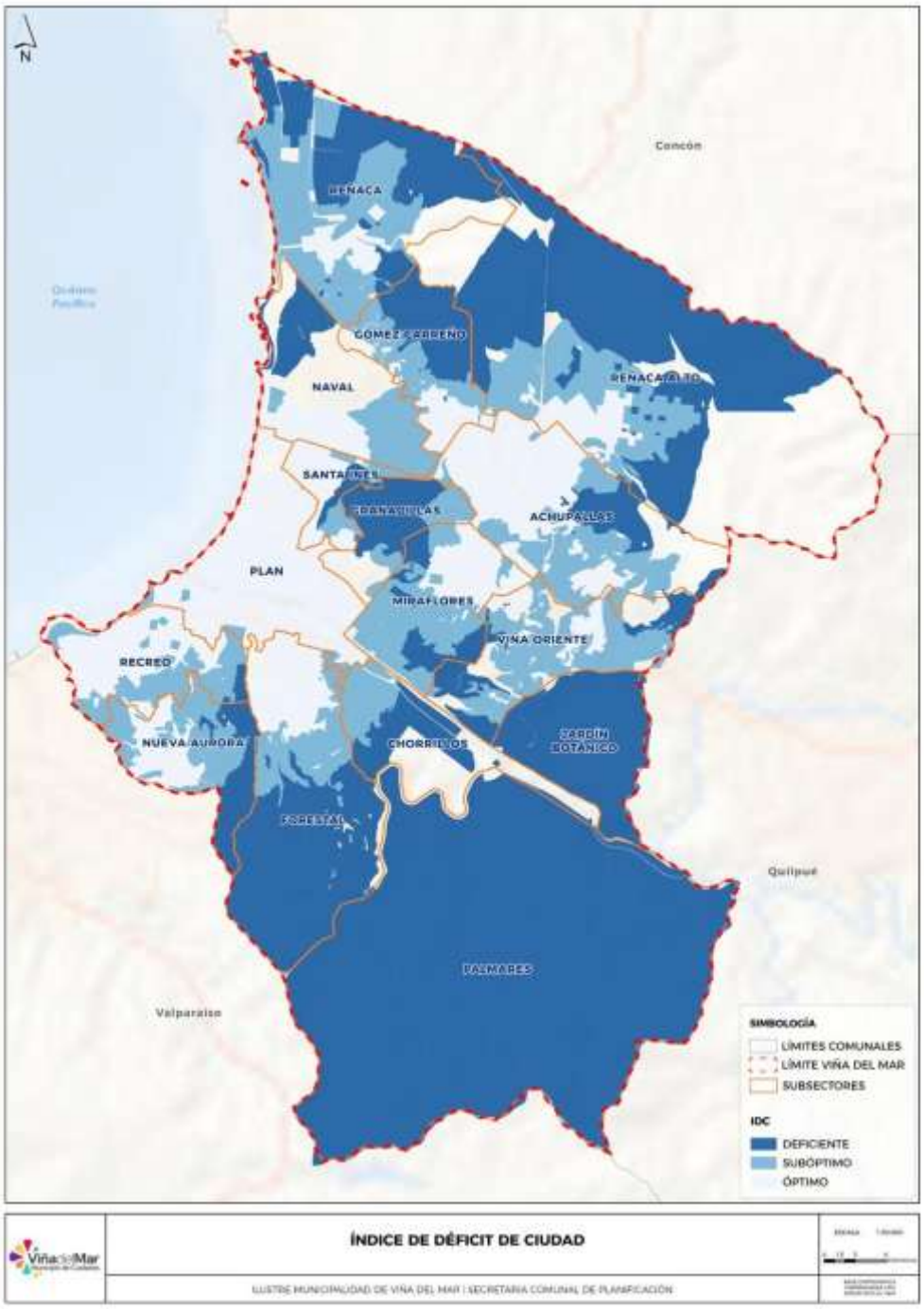


Figura 2.48: Índice de Déficit de Ciudad adaptado de Viña del Mar, por Subsector

Fuente: Elaboración propia.

b) Vivienda

Déficit habitacional: magnitud y distribución espacial

El déficit habitacional comunal se analiza en profundidad en el Sistema Humano de este Diagnóstico Territorial, y constituye la fuente de referencia para las cifras y componentes aquí citados. De acuerdo con los datos tabulados del Censo de Población y Vivienda 2024, Viña del Mar registra 8.884 requerimientos de nuevas viviendas en su dimensión cuantitativa, cifra que la posiciona como la comuna de mayor magnitud absoluta en el Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), con una incidencia relativa del 6,7% sobre el total de hogares censados. Por otra parte, el déficit cualitativo alcanza 13.147 viviendas con al menos un requerimiento de mejoramiento material, ampliación o acceso a servicios sanitarios básicos. A escala interna, el déficit cuantitativo se concentra en Achupallas (1.748 unidades), Plan (1.189), Reñaca Alto (1.127) y Forestal (971), los cuales acumulan más del 50% del déficit comunal territorialmente asignable.

La distribución espacial de estos requerimientos no se explica únicamente por la dinámica demográfica. Desde una perspectiva urbano-territorial, el patrón responde a tres factores estructurales que este sistema identifica. Primero, los sectores de mayor déficit cuantitativo corresponden precisamente a los territorios que forman parte de la expansión periférica mixta, zonas bajo el régimen normativo de las zonas V7 y E5 del PRC vigente, las cuales como se ha revisado anteriormente, están caracterizadas por alta permisividad en usos y densidades, y ausencia de exigencias diferenciadas de urbanización y provisión de bienes públicos. Esta laxitud regulatoria permitió la acumulación progresiva de tejido residencial sin infraestructura estructurante, reproduciendo el déficit en cada ciclo de crecimiento periférico.

Considerando el análisis de permisos de edificación se evidencia una disociación espacial estructural entre la localización de la producción habitacional formal y la concentración del déficit: entre 2010 y 2024, Reñaca y el Plan absorbieron el 54% de la superficie habitacional aprobada en la comuna, mientras que los sectores de mayor déficit recibieron inversión inmobiliaria formal de manera intermitente y asociada a proyectos puntuales. Esta brecha expresa que el mercado formal no ha operado como mecanismo de reducción del déficit en los territorios donde este es más intenso.

Por último, la distribución territorial del déficit (véase distribución en el apartado del Sistema Humano) se superpone con las áreas de mayor exposición a amenazas naturales (remoción en masa, inundación e incendio de interfaz urbano-forestal) identificadas en el análisis de presiones territoriales, así como con la concentración de campamentos y loteos irregulares en Achupallas, Forestal y Reñaca Alto. Lo anterior configura un patrón de vulnerabilidad habitacional acumulada que trasciende el déficit numérico y expresa una condición de desventaja urbana sistémica, en la cual las carencias de urbanización, la exposición al riesgo y la informalidad se refuerzan mutuamente. Su abordaje normativo exige herramientas que distingan entre territorios susceptibles de densificación con estándares mínimos garantizados, áreas que requieren regularización progresiva y zonas donde la consolidación habitacional es incompatible con la gestión del riesgo.

Segunda vivienda y demanda estacional

Las viviendas de temporada (aquellas destinadas a uso vacacional o residencial no permanente) constituyen un componente estructural del parque habitacional de Viña del Mar con implicancias directas sobre la planificación urbana. Su magnitud, distribución y tendencia de crecimiento afectan la demanda estacional de infraestructura y servicios, la dinámica del mercado de suelo, la presión sobre el borde costero y la convivencia entre distintos usos residenciales en el territorio comunal.

Este apartado presenta un diagnóstico censal del fenómeno para la actualización del PRC, abordando su evolución histórica, su posición relativa en el contexto regional y su distribución al interior de la comuna. El análisis se estructura en torno a tres escalas complementarias: nacional y regional, comunal e intracomunal.

Viña del Mar ocupa una posición singular en este fenómeno. A diferencia de las comunas balneario de la región (donde las viviendas de temporada constituyen una fracción predominante del stock habitacional y definen funcionalmente al territorio), en Viña del Mar el fenómeno coexiste con una estructura urbana compleja, diversificada y de gran escala. Esta particularidad hace que el análisis no sea solo relevante para cuantificar el uso vacacional del suelo, sino también para comprender la tensión entre ciudad residencial permanente, ciudad turística y mercado inmobiliario orientado al uso estacional.

Metodología y fuentes

Como asunto previo es necesario considerar que el Censo de Población y Vivienda no pregunta directamente si una vivienda es "segunda vivienda" ni registra su régimen de propiedad. Lo que sí permite identificar, es si una unidad habitacional fue clasificada como de uso temporal al momento del levantamiento censal.

Esta categoría (denominada "vivienda de temporada, veraneo o uso temporal") se utiliza como aproximación censal al fenómeno de segunda vivienda, reconociendo que no lo captura en su totalidad, pero sí permite cuantificar el stock habitacional sin función residencial permanente. El análisis utiliza tres fuentes censales con distintos alcances territoriales.

Tabla 2.41: Fuentes y escalas de análisis para captación de viviendas de temporada.

Escala	Fuente	Indicador	Corte temporal
Nacional, regional y comunal	Censo 1982, 2017 y 2024 (INE8)*	Viviendas de temporada (directo)	1982, 2017, 2024
Intracomunal (zona censal)	Censo 2017 (INE)	Viviendas de temporada (directo)	2017

Fuente: Elaboración propia.

Debido al secreto estadístico, el Censo 2024 no desagrega esta variable a escalas menores (manzanas), por lo que el análisis intracomunal se basa en los datos de 2017, que constituyen la fuente más reciente con ese nivel de detalle territorial.

Consideración metodológica sobre la comparación intercensal

El Censo 2017 fue levantado bajo metodología de hecho (de facto): registró a las personas según el lugar donde pernoctaron la noche anterior al operativo. El Censo 2024, en cambio, utilizó metodología de derecho (de jure): censó a la población en su residencia habitual, definida como el lugar donde una persona ha residido o pretende residir al menos seis meses en el último año (INE, 2024).

Esta diferencia tiene consecuencias directas para el indicador de viviendas de temporada. En un censo de hecho, realizado en un día puntual, propietarios presentes en sus viviendas vacacionales al momento del operativo podían alterar la clasificación del inmueble. En un censo de derecho, con levantamiento extendido y registro por residencia habitual, las viviendas de uso temporal quedan identificadas de manera más rigurosa. Por ello, la comparación entre los datos de 2017 y 2024 debe interpretarse con cautela: el aumento observado refleja tanto el crecimiento real del stock vacacional como una mejora en la captación metodológica del fenómeno. El dato de 2024 es el más robusto disponible para describir el estado actual.

Viña del Mar en el contexto regional

La Región de Valparaíso concentra el mayor stock de viviendas de temporada del país, con 133.054 unidades en 2024, equivalentes al 14,6% de su parque habitacional particular. Le siguen La Araucanía (51.538; 10,7%) y Coquimbo (45.581; 12,2%). Este liderazgo ya era evidente en el Censo 2017 (111.333 unidades; 14,1%) y se consolida en 2024, reflejando el rol histórico de la región como principal destino de residencia secundaria del país, impulsado por su proximidad y conectividad con el Área Metropolitana de Santiago.

[8] Los Censos de 1992 y 2002 no incorporan la recolección de este dato en su cuestionario censal.

Tabla 2.42: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por Región, Censo 2024.

Comuna	Casa	Depto.	Vivienda trad. indígena	Pieza en casa antigua	Mediagua / mejora / emergen.	Móvil	Otro tipo	Total viviendas de temp.	%	Total viviendas part.
Tarapacá	10.763	880	37	26	243	1	334	12.284	8,6%	143.175
Antofagasta	5.865	839	55	38	179	6	570	7.552	3,3%	231.618
Atacama	19.297	568	13	18	356	7	94	20.353	14,6 %	139.427
Coquimbo	32.471	12.424	14	11	147	6	518	45.581	12,2 %	372.592
Valparaíso	92.854	39.604	23	29	163	18	363	133.054	14,6 %	913.524
L. G. Bdo. O'Higgins	27.413	326	2	17	74	13	403	28.248	6,9%	407.809
Maule	36.819	1.016	1	4	73	5	596	38.514	7,9%	486.421
Biobío	31.274	3.772	34	35	262	6	947	36.330	5,5%	660.465
La Araucanía	46.926	5.854	17	20	152	10	559	51.538	10,7 %	480.958
Los Lagos	26.141	909	3	32	114	2	1.252	28.453	7,0%	403.894
Aysén del G. C. I. del C.	6.492	27	1	2	56	5	283	5.316	10,2 %	52.208
Magallanes y Antártica Ch.	4.888	60	0	0	55	9	141	5.153	6,7%	76.492
Metrop. de Santiago	10.951	7.734	2	58	22	2	184	18.953	0,7%	2.763.387
Los Ríos	15.647	440	5	1	7	5	304	16.409	8,9%	183.358
Arica y Parinacota	3.098	529	136	0	302	1	83	4.149	4,7%	88.362
Ñuble	23.533	409	0	1	41	7	257	24.248	10,3 %	234.706
Total	390.882	75.391	333	292	2.246	103	6.888	476.135	6,2%	7.638.396

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2024.

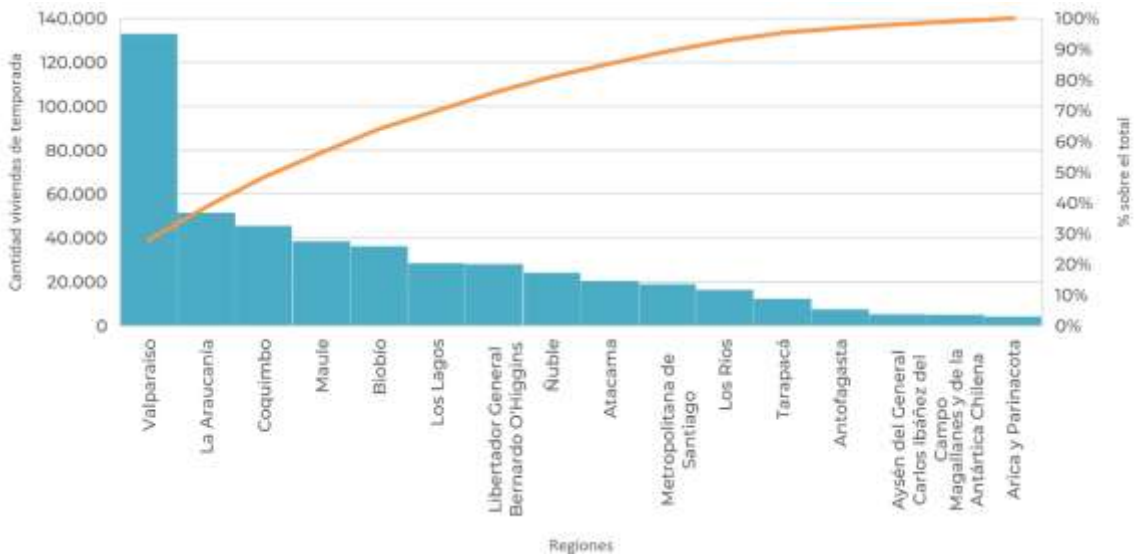


Gráfico 2.52: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por Región, Censo 2024.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

Al interior de la región, Viña del Mar es en 2024 la comuna con mayor número de viviendas de temporada en términos absolutos (19.068 unidades), desplazando a El Tabo (16.946) y Algarrobo (13.738), que encabezaban el ranking en 2017. La lectura cambia, sin embargo, al observar el peso relativo sobre el stock habitacional de cada comuna.

Tabla 2.43: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por comuna.

Comuna	Casa	Depto.	Vivienda trad. indígena	Pieza en casa antigua	Mediagua / mejora / emergen.	Móvil	Otro tipo	Total viviendas de temp.	%	Total viviendas part.
Valparaíso	6.280	1.356	1	2	7	2	15	7.663	5,8%	131.986
Casablanca	1.890	320	-	4	-	-	4	2.218	15,9%	13.969
Concón	791	5.024	1	1	2	-	5	5.824	21,6%	26.942
Juan Fdez.	10	-	-	-	-	-	-	10	2,1%	470
Puchuncaví	9.654	1.686	1	1	5	-	14	11.361	53,7%	21.137
Quintero	4.616	242	-	-	8	1	18	4.885	24,9%	19.653
Viña del Mar	**2.295**	**16.683**	**1**	**11**	**50**	**1**	**27**	**19.068**	**11,7 %**	**163.365**
Rapa Nui	331	2	-	-	1	-	4	338	10,9%	3.107
Los Andes	243	40	-	-	2	-	6	291	1,1%	26.010
Calle Larga	94	-	1	-	1	-	2	98	1,6%	6.201
Rinconada	68	-	-	-	1	-	2	71	1,5%	4.725
Sn Esteban	443	4	-	-	-	-	1	448	5,5%	8.213

Comuna	Casa	Depto.	Vivienda trad. indígena	Pieza en casa antigua	Mediagua / mejora / emergen.	Móvil	Otro tipo	Total viviendas de temp.	%	Total viviendas part.
La Ligua	8.043	262	2	1	15	5	23	8.351	34,7%	24.062
Cabildo	305	9	-	-	2	-	9	325	4,4%	7.337
Papudo	1.690	3.371	2	1	1	1	2	5.068	63,2%	8.020
Petorca	507	-	-	-	-	-	3	510	10,1%	5.034
Zapallar	4.585	327	-	-	-	-	2	4.914	60,7%	8.096
Quillota	452	22	-	-	-	-	4	478	1,3%	37.199
Calera	84	12	-	-	-	-	-	96	0,5%	19.627
Hijuelas	340	-	-	-	-	-	-	340	4,6%	7.374
La Cruz	118	2	-	-	-	-	1	121	1,2%	9.858
Nogales	185	-	-	-	4	-	5	194	2,3%	8.394
Sn Antonio	1.931	143	1	2	9	-	64	2.150	5,3%	40.831
Algarrobo	8.021	5.699	6	1	1	1	9	13.738	64,4%	21.317
Cartagena	7.693	74	-	2	10	-	10	7.789	42,8%	18.205
El Quisco	9.421	356	-	1	8	1	6	9.793	52,4%	18.694
El Tabo	14.024	2.875	3	2	5	4	33	16.946	67,4%	25.126
Santo Dgo	2.755	728	2	-	1	1	7	3.494	39,3%	8.893
Sn Felipe	162	50	-	-	-	-	3	215	0,7%	31.606
Catemu	168	-	-	-	3	-	-	171	3,1%	5.603
Llay-Llay	283	-	-	-	-	-	13	296	2,8%	10.434
Panquehue	91	-	-	-	-	-	17	108	3,8%	2.862
Putaendo	241	-	-	-	-	-	9	250	3,7%	6.734
Santa María	118	-	-	-	-	-	1	119	2,0%	6.088
Quilpué	939	108	-	-	17	-	24	1.088	1,6%	65.971
Limache	1.646	85	1	-	8	1	8	1.749	7,1%	24.661
Olmué	2.006	1	-	-	2	-	8	2.017	19,2%	10.529
V. Alemana	331	123	1	-	-	-	4	459	0,8%	55.191
TOTAL REGIÓN	**92.854**	**39.604**	**23**	**29**	**163**	**18**	**363**	**133.054**	**14,6 %**	**913.524**

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2024.

Mientras en El Tabo y Algarrobo las viviendas de temporada representan más de dos tercios del stock total (67,4% y 64,4% respectivamente), en Viña del Mar alcanzan el 11,7%. Este contraste ilustra una diferencia estructural: en las comunas balneario el uso vacacional es el fenómeno dominante y prácticamente definitorio del territorio, mientras que en Viña del Mar se integra como un componente más dentro de un sistema urbano diverso y de gran escala. También es relevante el caso de Concón

(5.824 unidades; 21,6%), cuya composición por tipología (86% departamentos) es similar a la de Viña del Mar, lo que sugiere que el fenómeno del borde costero norte trasciende los límites comunales y configura un continuo urbano-vacacional.

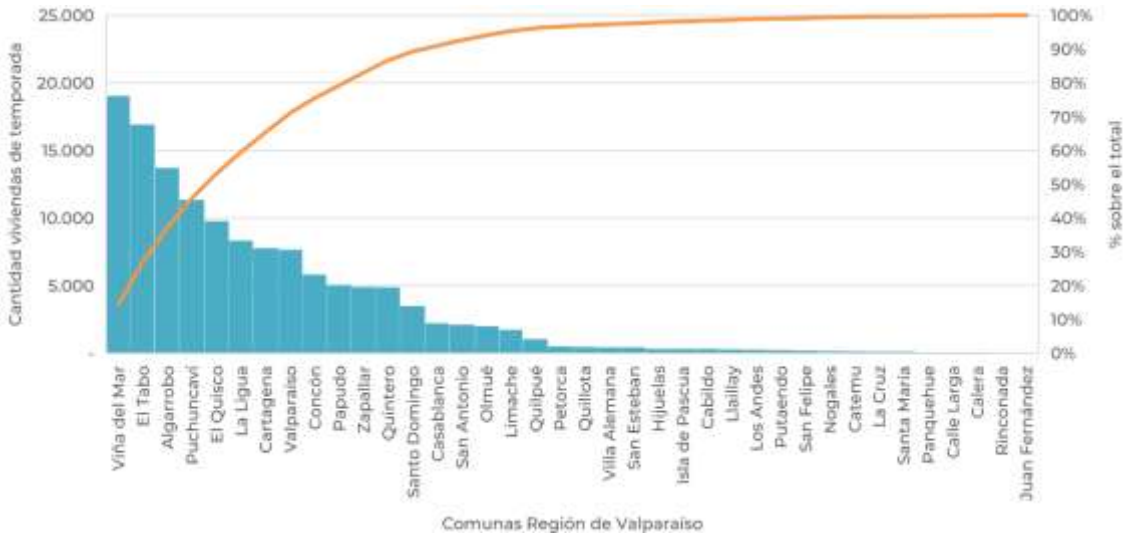


Gráfico 2.53: Viviendas de temporada (veraneo o uso temporal) por comuna, Región de Valparaíso, Censo 2024.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024.

Evolución del stock de viviendas de temporada en Viña del Mar (1982–2024)

El stock de viviendas de temporada en Viña del Mar ha experimentado un crecimiento sostenido y acelerado en los últimos cuatro decenios. Con los tres cortes censales comparables disponibles, la tendencia es inequívoca.

Tabla 2.44: Evolución histórica de viviendas de temporada (veraneo o uso temporal).

Año	Viviendas de temporada	% del stock total	Variación respecto al censo anterior
1982	3.562	5,20%	(referencia base)
2017	12.878	8,70%	+9.316 unidades (+261%)
2024	19.068	11,70%	+6.190 unidades (+48%)

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 1982, 2017 y 2024, INE.

Entre 1982 y 2017, el stock creció a una tasa media anual de 3,7%, acumulando más de 9.300 nuevas viviendas de temporada en 35 años. El período 2017–2024 registra un incremento de 6.190 unidades en solo 7 años, con una tasa media anual estimada de 5,8%. Este ritmo más acelerado debe leerse con la advertencia metodológica señalada en el apartado anterior: parte del aumento puede atribuirse a una mejor captación del fenómeno en el Censo 2024 (de derecho) respecto al Censo 2017 (de hecho). Con todo, la tendencia de crecimiento real es consistente con la expansión del mercado inmobiliario vacacional en el borde costero comunal durante ese período.

En términos de peso relativo, el salto es igualmente significativo: en solo 7 años la participación de las viviendas de temporada sobre el stock total aumentó 3 puntos porcentuales (de 8,7% a 11,7%), variación comparable a la registrada en los 35 años anteriores (de 5,2% a 8,7%).

Composición por tipología

Un rasgo estructural del fenómeno en Viña del Mar es el predominio absoluto de la tipología departamento. En 2024, del total de 19.068 viviendas de temporada, 16.683 corresponden a departamentos (87,5%) y 2.295 a casas (12,0%). Se trata fundamentalmente de un mercado de edificios de altura en zonas específicas del borde costero y del Plan, y no de una dispersión de viviendas vacacionales en barrios residenciales bajos. Esta característica tipológica anticipa un patrón de concentración espacial que el análisis intracomunal confirma.



Gráfico 2.54: Viviendas de temporada según tipo de vivienda, comunas Región de Valparaíso, Censo 2024.
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2024, INE.

Distribución intracomunal

De acuerdo con lo señalado como nota metodológica al inicio de este apartado, el Censo 2024 no permite desagregar el indicador de viviendas de temporada a escala subcomunal. El análisis intracomunal se basa por tanto, en los datos del Censo 2017 a nivel de zona censal, que constituyen la fuente más reciente disponible con ese nivel de detalle territorial y que a partir del análisis efectuado por el equipo ejecutor, se considera una fuente apropiada para estos efectos.

Así, el análisis por zona censal confirma que las viviendas de temporada no se distribuyen de manera uniforme en el territorio comunal, sino que se concentran de forma marcada en sectores específicos. En términos absolutos, las mayores concentraciones se localizan en el borde costero norte (Reñaca

Bajo) y en el Plan de Viña del Mar, sectores que agrupan los principales polos de desarrollo de departamentos orientados a uso vacacional.

En términos relativos, el patrón se hace más nítido: las zonas del borde costero (especialmente Reñaca y el Plan) exhiben las mayores participaciones sobre el stock local, superando en algunos casos el 40% del total de viviendas de la zona. En esos sectores el uso vacacional no es un fenómeno marginal sino un componente estructural del tejido urbano. En contraste, la mayor parte del territorio comunal presenta valores inferiores al 10%; los sectores de Achupallas, Chorrillos, Viña Oriente, Forestal y Reñaca Alto registran las participaciones más bajas, confirmando su carácter de áreas de residencia habitual con escasa presencia de uso vacacional.

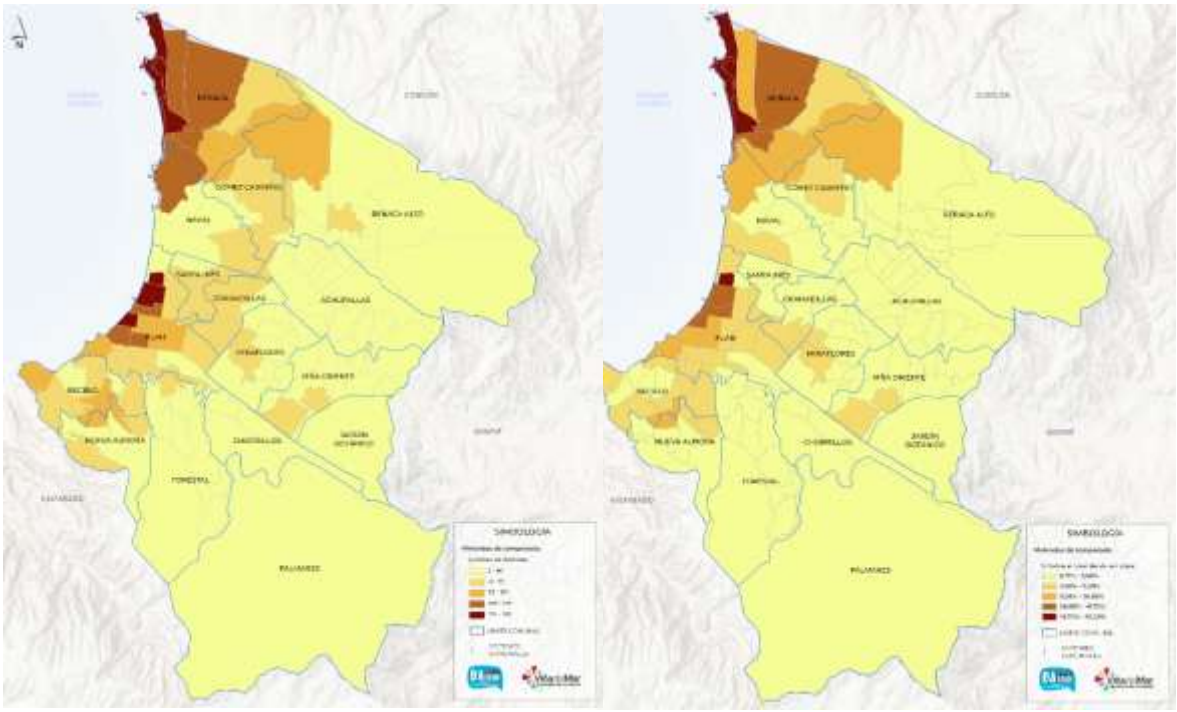


Gráfico 2.55: Cantidad de viviendas de temporada por zona censal y porcentaje relativo de viviendas de temporada sobre total de viviendas por zona censal, Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2017.

El análisis censal confirma que las viviendas de temporada constituyen un componente significativo y en crecimiento del parque habitacional de Viña del Mar. Con 19.068 unidades registradas en 2024 (11,7% del stock total), la comuna lidera el ranking regional en términos absolutos, con una trayectoria de expansión sostenida desde las 3.562 unidades de 1982 (5,2%). El período 2017–2024 muestra una aceleración particularmente relevante: en solo 7 años se sumaron 6.190 unidades, variación porcentual similar a la acumulada en los 35 años anteriores. El fenómeno presenta rasgos estructurales que lo distinguen del patrón observado en las comunas balneario de la región: en Viña del Mar las viviendas de temporada se concentran en una fracción acotada del territorio (fundamentalmente el borde costero norte y el Plan), corresponden en un 87,5% a departamentos en

edificios de altura y coexisten con una estructura urbana diversificada donde el uso vacacional no es dominante sino uno más entre múltiples usos. Esta configuración contrasta con comunas como El Tabo o Algarrobo, donde el uso temporal define funcionalmente al territorio en proporciones superiores al 60% del stock habitacional.

c) Informalidad urbana y segregación socioespacial

La informalidad urbana constituye la expresión territorial más crítica del déficit habitacional analizado en el apartado precedente y opera, a la vez, como uno de los principales factores de segregación socioespacial en la comuna. Este apartado la aborda desde sus dos manifestaciones de mayor incidencia sobre el ordenamiento territorial: los campamentos, que se desarrollan íntegramente al margen de los estándares formales de urbanización y de la regularidad en la tenencia del suelo, y los loteos irregulares, caracterizados en el Sistema Humano de este Diagnóstico Territorial (véase apartado 1.3.3). El análisis cierra con la lectura de la segregación socioespacial en su dimensión territorial y normativa.

Campamentos: magnitud, evolución y distribución

Los campamentos constituyen la manifestación más visible de la informalidad urbana en Viña del Mar. Se emplazan mayoritariamente en las laderas y quebradas de la ciudad, sobre terrenos de pendiente pronunciada y difícil urbanización, y comprometen una superficie y un número de hogares equivalentes a los de un sector urbano consolidado. Su distribución coincide con los territorios identificados en la Tipología 6b de expansión periférica mixta y con los sectores de mayor déficit de bienes públicos urbanos, lo que sitúa el fenómeno en el centro de las decisiones que deberá adoptar la actualización del Plan Regulador Comunal.

Consideraciones metodológicas

El análisis se construye a partir del Catastro Nacional de Campamentos (CNC) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en sus versiones 2011, 2019, 2022, 2024 y 2026, complementado con las bases de microdatos de las encuestas a hogares aplicadas en los catastros 2019 y 2022. Si bien existen catastros de asentamientos precarios desde 1985, el registro vigente y georreferenciable se construye a partir del levantamiento del año 2011, razón por la cual la serie que aquí se presenta comienza en esa fecha.

El MINVU define campamento como el asentamiento de doce o más hogares que ocupan terrenos contiguos en condiciones de precariedad habitacional y vulnerabilidad social, en posesión irregular del terreno y con carencia de al menos uno de los tres servicios básicos: electricidad, agua potable y sistema de alcantarillado. Los catastros 2011 a 2022 emplearon un umbral de ocho o más hogares. No se consideran asentamientos precarios los loteos irregulares, en los que los habitantes cuentan con derechos regularizados sobre el terreno.

Tabla 2.45: Fuentes de información utilizadas.

Año catastro	Contenido utilizado	Escala
2011	Nómina comunal y polígonos	Campamento
2019	Nómina, polígonos y encuesta a hogares	Campamento y hogar
2022	Nómina, polígonos y encuesta a hogares	Campamento y hogar
2024	Nómina y polígonos	Campamento
2026	Nómina, polígonos, estrategia y prop. del suelo	Campamento

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

La lectura de la serie exige dos precisiones. La primera es que el número de hogares que cada catastro asigna a un campamento se hereda del levantamiento en que ese campamento ingresó al registro y no se actualiza en las versiones posteriores. En la comuna se confirma que las cifras de hogares de 2019, 2022, 2024 y 2026 son idénticas para todos los campamentos comunes a esos registros. El aumento del número de hogares entre catastros no mide, por tanto, el crecimiento de los asentamientos ya existentes, sino la incorporación de nuevos asentamientos al registro. El informe metodológico del catastro (MINVU, 2026) precisa que la actualización 2024 no recogió información de hogares y que el proceso 2024-2026 no contempló la incorporación de nuevos campamentos, sino únicamente la revisión y depuración del registro vigente.

La segunda precisión se refiere al año de primer registro. El catastro identifica, para cada campamento, el primer levantamiento en que fue incorporado. Ese dato expresa la antigüedad mínima verificable del asentamiento y no su año de formación: dado que el registro histórico georreferenciable se construye desde 2011, los campamentos señalados con ese año son aquellos que ya existían a esa fecha, varios de ellos originados en décadas anteriores.

Evolución del fenómeno en la comuna (2011-2026)

Entre 2011 y 2026 el número de campamentos registrados en Viña del Mar pasó de 43 a 106, y la superficie que ocupan creció de 129,1 a 405,7 hectáreas. El registro de hogares aumentó de 4.305 a 8.614.

La serie debe leerse considerando que los catastros no constituyen levantamientos equivalentes. Los de 2011, 2019 y 2022 tuvieron carácter censal e incluyeron medición directa de hogares en terreno. La actualización 2024 fue una versión abreviada, ejecutada por las SEREMI y SERVIU regionales, que identificó nuevos asentamientos sin levantar información de hogares. La actualización 2026 no incorporó campamentos nuevos y se limitó a excluir del registro vigente aquellos asentamientos sin presencia territorial efectiva o cuya intervención finalizó.

En conjunto, la serie muestra una tendencia sostenida al alza entre 2011 y 2024, con una leve disminución en el catastro 2026, de 114 a 106 campamentos en la comuna, consistente con la

depuración del registro vigente señalada más arriba. Esa disminución expresa un ajuste administrativo del registro y no una reducción del fenómeno, cuyo número de hogares continuó aumentando en el mismo período (véanse Tabla 2.46 y Gráfico 2.56).

Tabla 2.46: Campamentos, hogares y superficie ocupada en Viña del Mar, 2011-2026.

Catastro	Campamentos	Hogares	Superficie (ha)	Naturaleza del dato de hogares
2011	43	4.305	129,1	Levantamiento en terreno
2019	73	7.007	264,4	Levantamiento en terreno (encuesta a hogares)
2022	97	8.070	333,0	Levantamiento en terreno (encuesta a hogares)
2024	114	8.550	414,3	Sin levantamiento de hogares (arrastre del catastro anterior)
2026	106	8.614	405,7	Sin levantamiento de hogares (arrastre del catastro anterior)

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

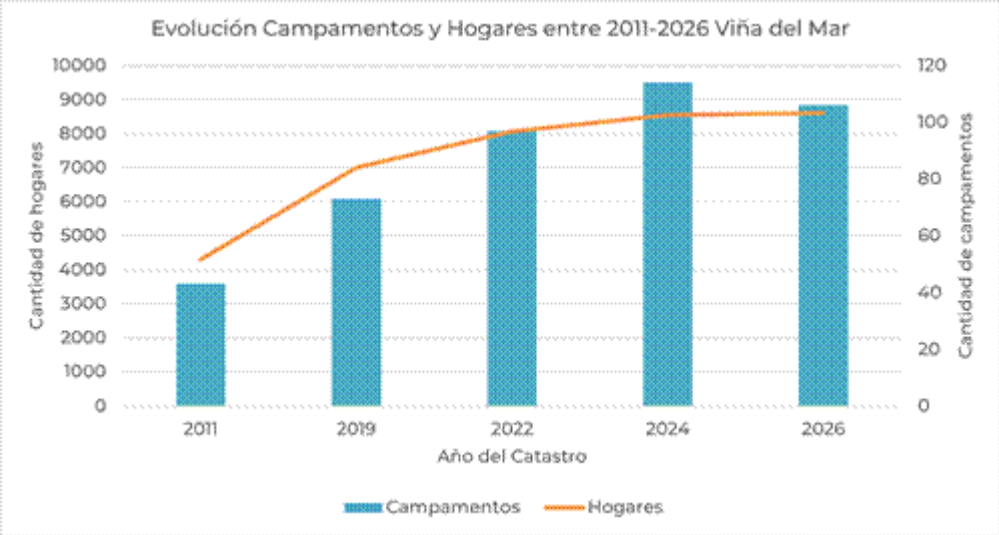


Gráfico 2.56: Campamentos y hogares registrados en Viña del Mar, 2011-2026.

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

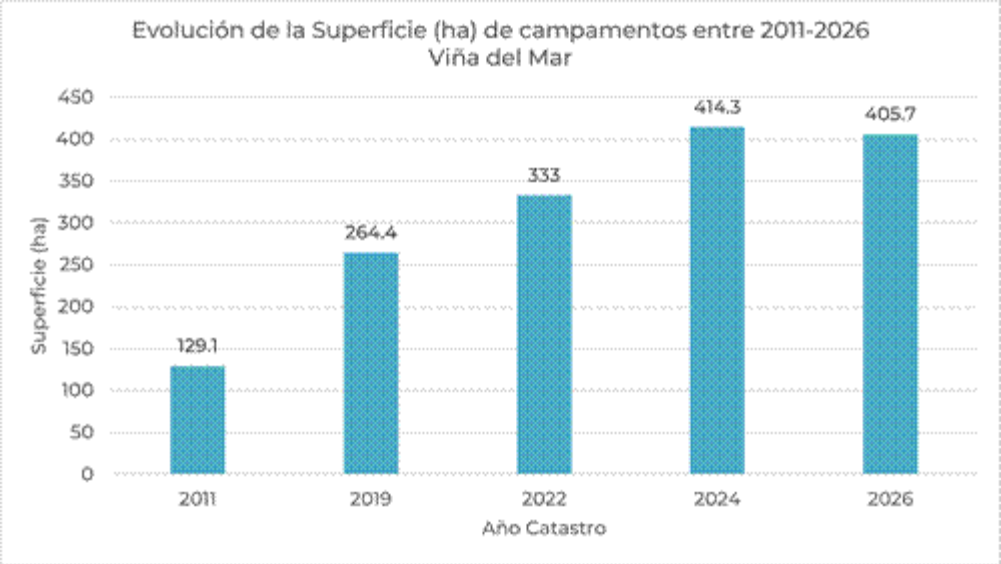


Gráfico 2.57: Superficie ocupada por campamentos en Viña del Mar, 2011-2026.
Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

Antigüedad de los campamentos vigentes

De los 106 campamentos vigentes en 2026, 40 ya figuraban en el catastro 2011, 29 se incorporaron en 2019, 24 en 2022 y 13 en 2024. La antigüedad guarda relación directa con la magnitud: los 40 asentamientos de mayor data concentran 5.166 hogares y 223,3 de las 405,7 hectáreas ocupadas, mientras que los 13 de incorporación más reciente suman 476 hogares y 28,4 hectáreas.

Esta composición resulta determinante para la planificación urbana. El problema comunal no se explica principalmente por ocupaciones recientes, sino por asentamientos con más de quince años de permanencia, consolidados, con trazados internos definidos y densidades de ocupación equiparables a las de barrios formales. Constituyen, en los hechos, tejido urbano existente al margen de la regularidad jurídica en la tenencia del suelo, condición que el instrumento de planificación debe reconocer antes que anticipar.

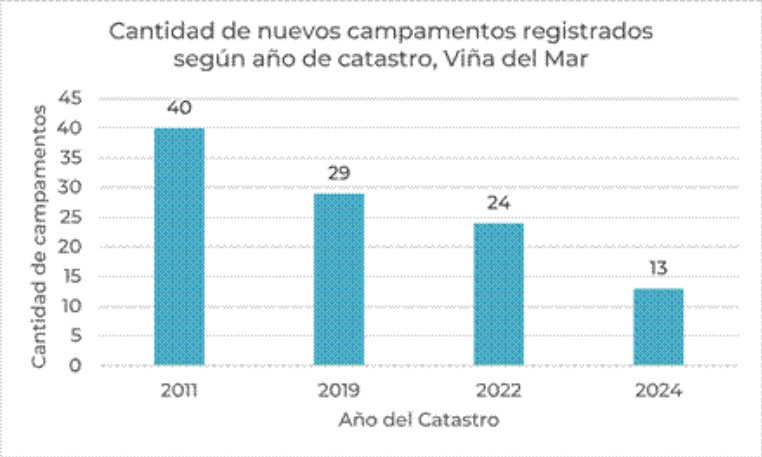




Gráfico 2.58: Campamentos y hogares vigentes según el año de su primer registro en el catastro MINVU, Viña del Mar.
Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

Escala metropolitana y regional

El Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), conformada por las comunas de Viña del Mar, Valparaíso, Quilpué, Villa Alemana y Concón, registra 247 campamentos y 14.232 hogares. Viña del Mar concentra 106 de esos campamentos y 8.614 de esos hogares. La comuna reúne más campamentos que Valparaíso, que registra 93, y más del doble de hogares, que alcanzan allí a 3.729, pese a que ambas presentan un número de asentamientos comparable. La diferencia se explica por el tamaño medio de los campamentos viñamarinos.

A escala regional, la comuna representa 106 de los 336 campamentos y 8.614 de los 21.854 hogares de la Región de Valparaíso, la región con mayor presencia de asentamientos precarios del país. A escala nacional, Viña del Mar concentra 8.614 de los 84.252 hogares registrados en campamentos, lo que la sitúa como la comuna con mayor número de hogares en esta condición.

La escala del fenómeno excede el ámbito comunal. Las comunas del AMGV comparten un mismo mercado de suelo y las estrategias de relocalización definidas para sus campamentos concurren sobre la misma oferta de suelo urbanizable metropolitano, lo que vincula directamente esta materia con las definiciones del instrumento de nivel intercomunal.

Tabla 2.47: Campamentos, hogares y superficie ocupada en el AMGV, Región de Valparaíso y total país, 2026.

Unidad territorial	Campamentos	Hogares	Superficie (ha)
Viña del Mar	106	8.614	405,7
Valparaíso	93	3.729	177,9
Quilpué	30	1.152	111,0
Villa Alemana	16	661	80,5
Concón	2	76	6,5
Total AMGV	247	14.232	781,6
Región de Valparaíso	336	21.854	1.319,5
Total país	1.345	84.252	4.034,9

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

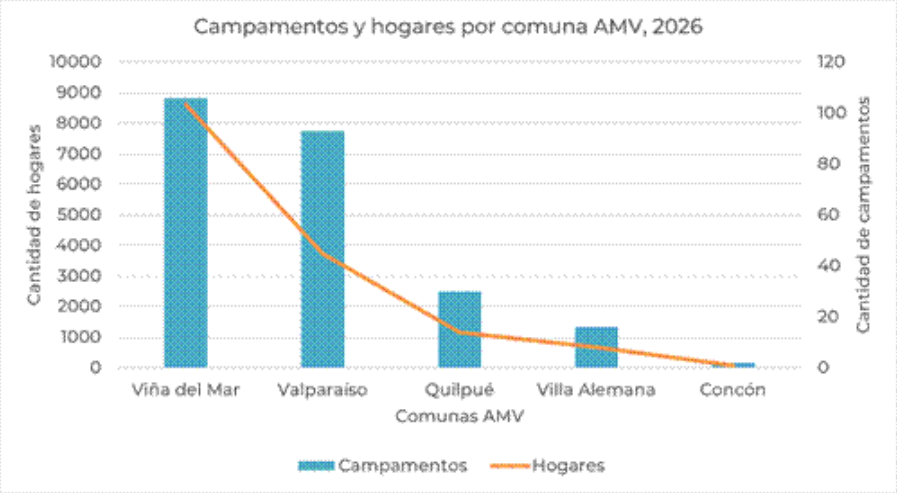


Gráfico 2.59: Campamentos y hogares por comuna del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, 2026.
Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

Distribución territorial

La Figura 2.49 presenta la localización de los campamentos vigentes en la comuna, dimensionados según el número de hogares que registran. La distribución no es homogénea: los asentamientos de mayor tamaño se concentran en el sector nororiente, particularmente en Reñaca Alto y Achupallas, y en la cabecera de las quebradas que descienden hacia el Estero Marga Marga y el sector de Forestal.

Se trata mayoritariamente de suelos de pendiente pronunciada y difícil urbanización, de baja aptitud para el desarrollo residencial formal, coincidentes con las áreas de fragilidad de laderas y de interfaz urbano-forestal identificadas en el Sistema Físico Natural.

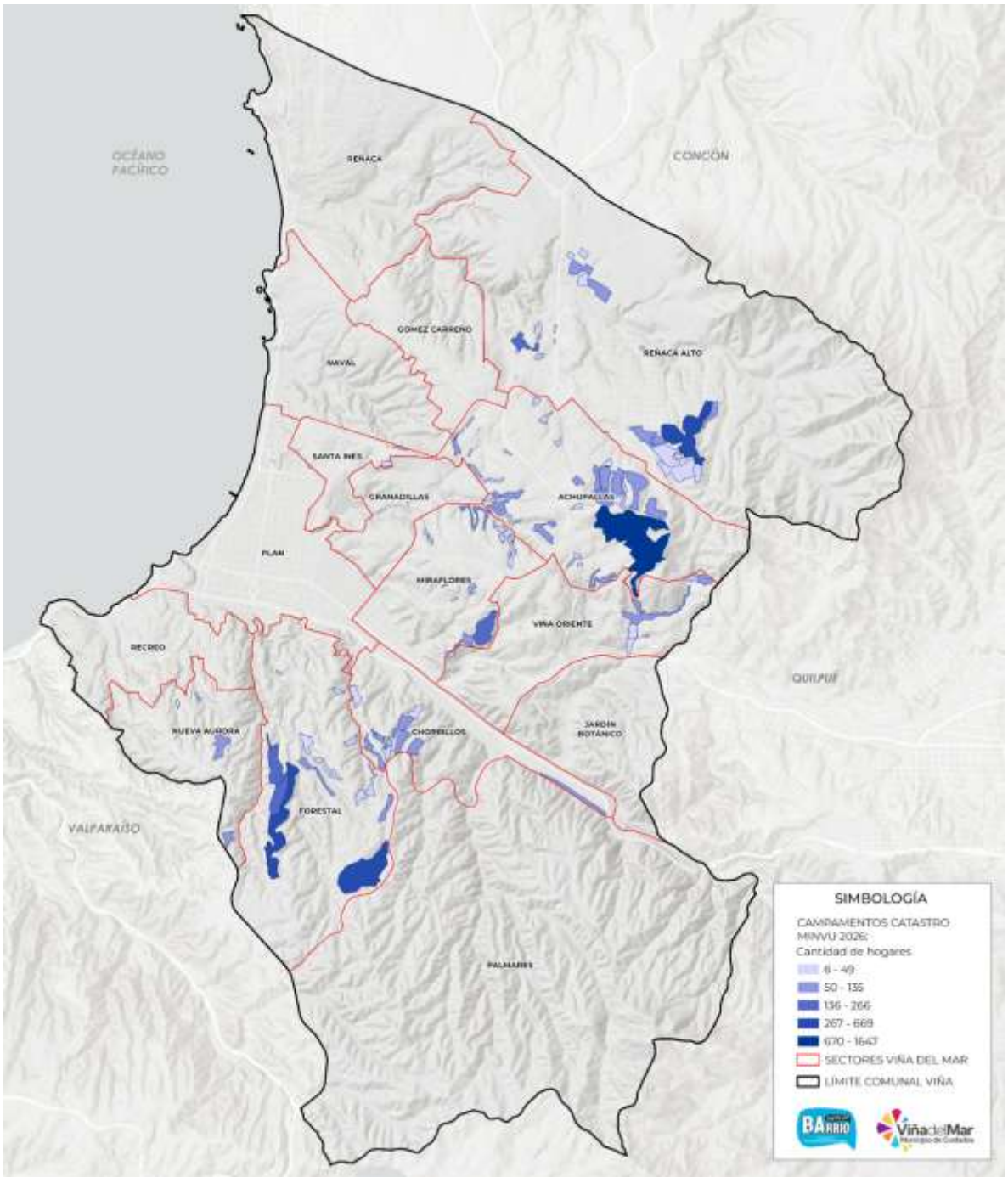


Figura 2.49: Localización y magnitud de los campamentos vigentes, Viña del Mar, 2026.
Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

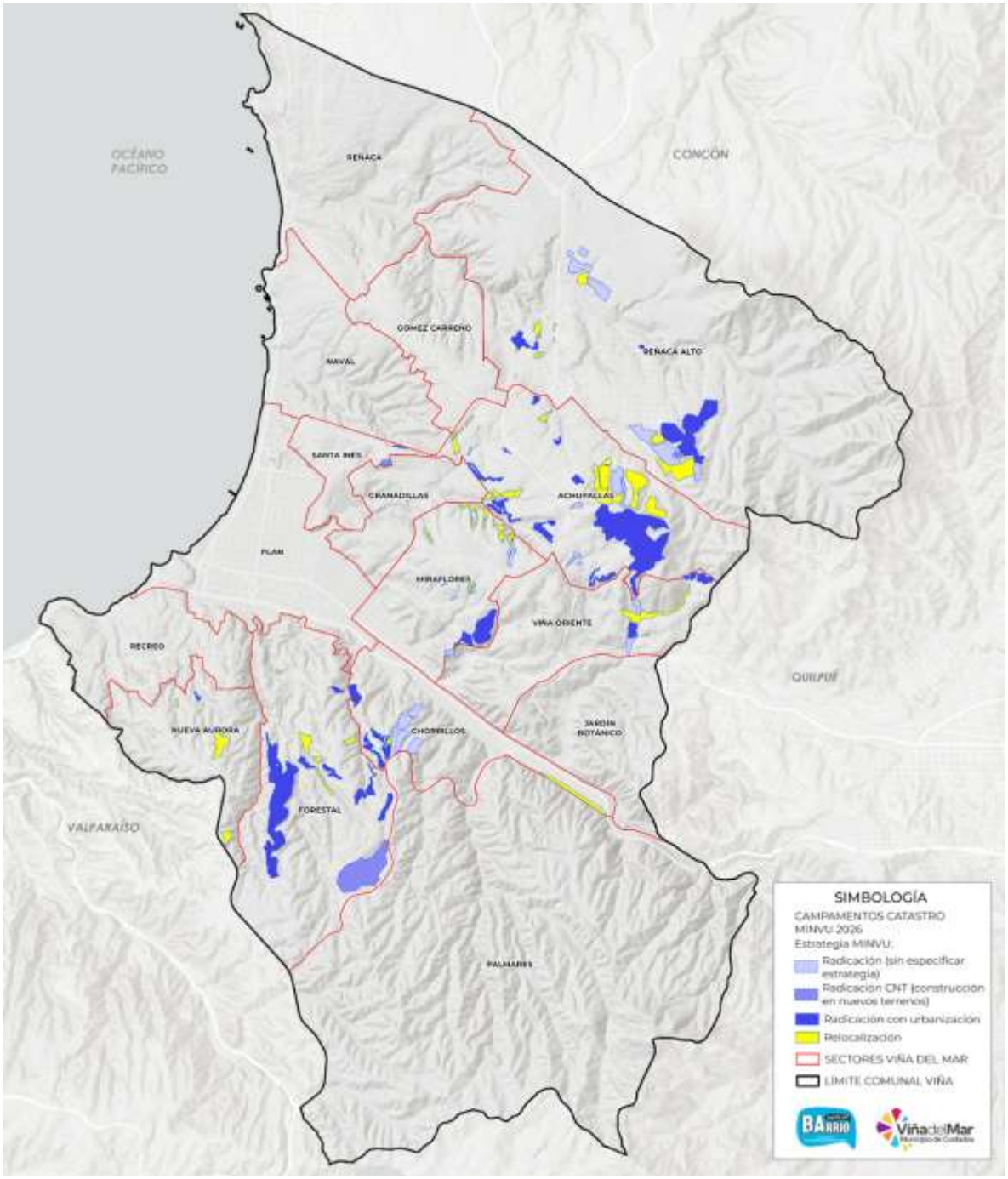


Figura 2.50: Campamentos vigentes según estrategia de intervención, Viña del Mar, 2026.

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

La Figura 2.50 muestra que la radicación con urbanización concentra los campamentos de mayor superficie de la comuna, localizados principalmente en Achupallas, Reñaca Alto y Forestal, coincidentes con los asentamientos de mayor antigüedad señalados más arriba. La relocalización se distribuye de forma más dispersa, en polígonos de menor tamaño intercalados entre esos mismos sectores y con presencia puntual en Nueva Aurora y Miraflores.

Magnitud y concentración

Los 106 campamentos vigentes presentan magnitudes muy dispares. La mediana es de 35,5 hogares, pero los diez mayores concentran 4.635 hogares y 195,0 de las 405,7 hectáreas ocupadas en la comuna. En el extremo opuesto, 64 campamentos registran menos de cincuenta hogares y suman en conjunto 1.597.

El campamento Manuel Bustos, con 1.647 hogares registrados y 63,3 hectáreas, es el mayor de la Región de Valparaíso y el segundo del país después de Alto Molle, en Alto Hospicio. Su extensión y su número de hogares son equivalentes a los de una unidad vecinal completa.

Tabla 2.48: Principales campamentos de Viña del Mar según número de hogares, 2026.

Campamento	Primer catastro	Hogares	Superficie (ha)	Estrategia de intervención (MINVU)	Propiedad del suelo
Manuel Bustos	2011	1.647	63,3	Radicación con urbanización	Fiscal
Felipe Camiroaga	2019	669	25,9	Radicación con urbanización	Privado
Reñaca Alto	2011	663	27,4	Radicación con urbanización	Privado
Parcela 11	2011	520	30,8	Radicación con construcción en nuevos terrenos	Fiscal
Monte Sinaí	2011	266	10,8	Radicación con urbanización	Fiscal
Parcela 15	2011	257	10,8	Radicación con urbanización	Mixto
Parcela 15-2 (F. Camiroaga)	2019	190	9,5	Radicación con urbanización	Municipal
Villa Esperanza	2011	162	4,7	Radicación con urbanización	Fiscal
Cumbres de Lajarillas	2024	135	6,0	Radicación (sin especificar)	Sin información
El Salto (Cté. Medialuna de El Salto)	2019	126	5,9	Relocalización	Fiscal
Nueva Constitución	2022	110	5,0	Relocalización	Sin información

Campamento	Primer catastro	Hogares	Superficie (ha)	Estrategia de intervención (MINVU)	Propiedad del suelo
Valle El Dorado	2011	107	2,8	Radicación con urbanización	Fiscal
Villa Independencia	2011	106	3,2	Radicación con urbanización	Fiscal
Villa Rukan	2022	100	6,0	Radicación (sin especificar)	Sin información
Nueva Aurora	2011	91	5,2	Relocalización	Privado

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

Estrategia de intervención y propiedad del suelo

El catastro 2026 incorpora dos atributos ausentes en versiones anteriores: la estrategia de intervención definida por el MINVU para cada asentamiento y el régimen de propiedad del suelo que ocupa. Ambos permiten anticipar qué superficies permanecerán ocupadas residencialmente y bajo qué titularidad, información de valor directo para las definiciones normativas del instrumento.

El Programa de Asentamientos Precarios del MINVU contempla tres estrategias de intervención. La radicación con urbanización mantiene a las familias en su emplazamiento actual mediante obras de servicios básicos, regularización de la tenencia y mejoramiento del entorno. La radicación con construcción en nuevos terrenos también mantiene a las familias en el emplazamiento del campamento, pero reemplaza las viviendas autoconstruidas por un proyecto habitacional nuevo. La relocalización, en cambio, implica el traslado a un terreno distinto del que ocupa el campamento y corresponde a lo que la política habitacional denominaba erradicación, término que el MINVU dejó de utilizar.

De los 106 campamentos vigentes, 64 tienen definida una estrategia de radicación, lo que involucra 6.799 hogares y 306,8 hectáreas que permanecerán ocupadas en su emplazamiento actual. Los 42 restantes están definidos para relocalización, con 1.815 hogares y 98,9 hectáreas. Dentro de la radicación, 36 campamentos, con 5.211 hogares, requieren obras de urbanización y 3 contemplan construcción en nuevos terrenos.

En cuanto al suelo, 43 campamentos ocupan terrenos fiscales o municipales, con 4.616 hogares sobre 189,5 hectáreas de propiedad pública. Otros 27 se emplazan en suelo privado y 9 en situación mixta. Para los restantes 27 campamentos el catastro no consigna el régimen de propiedad, y 21 de ellos tampoco tienen especificada la estrategia de intervención, lo que indica que son los asentamientos de incorporación más reciente los que presentan menor nivel de caracterización.

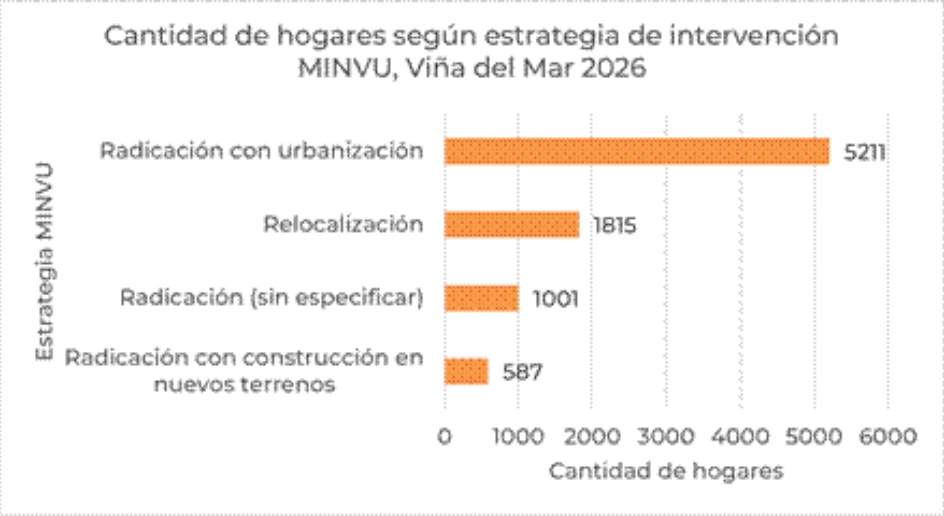
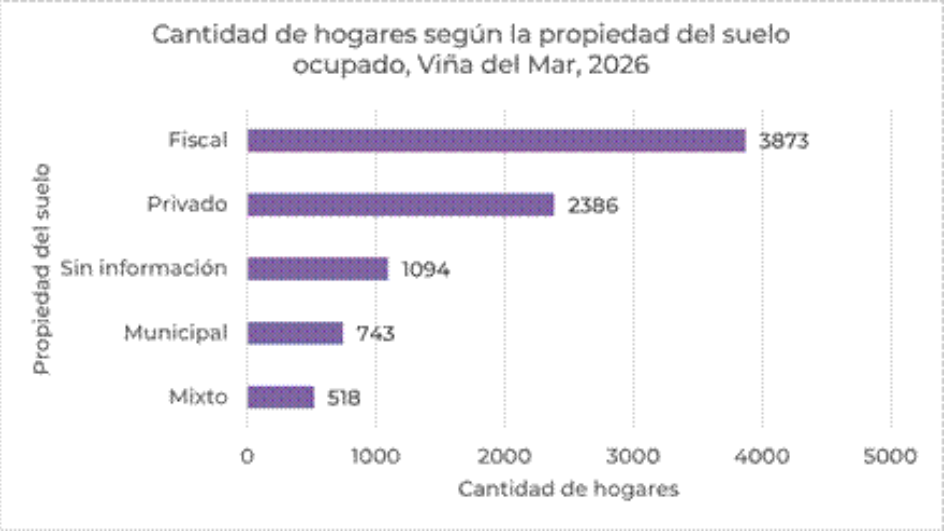


Gráfico 2.60: Hogares en campamentos según estrategia de intervención y propiedad del suelo, Viña del Mar, 2026.



Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

Tabla 2.49: Campamentos, hogares y superficie según estrategia de intervención y propiedad del suelo, Viña del Mar, 2026.

Estrategia de intervención	Campamentos	Hogares	Superficie (ha)
Relocalización	42	1.815	98,9
Radicación con urbanización	36	5.211	209,7
Radicación (sin especificar)	25	1.001	64,2
Radicación con construcción en nuevos terrenos	3	587	32,9
Propiedad del suelo	Campamentos	Hogares	Superficie (ha)
Fiscal	28	3.873	155,0
Privado	27	2.386	120,9
Sin información	27	1.094	72,7
Municipal	15	743	34,5
Mixto	9	518	22,5

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro Nacional de Campamentos, MINVU.

Condiciones de habitabilidad en campamentos

Alcance de las fuentes

Las condiciones de habitabilidad se analizan a partir de los microdatos de las encuestas a hogares del CNC, únicas fuentes MINVU que caracterizan la vivienda y el hogar. Se adopta como referencia la encuesta del catastro 2022, por ser la más reciente y la de mayor cobertura, y se recurre a la encuesta 2019 únicamente para las materias que el cuestionario 2022 no incorpora: la materialidad de la vivienda y el hacinamiento. El uso exclusivo de fuentes MINVU permite mantener una serie metodológicamente homogénea y de acceso público en todo el apartado.

La encuesta 2022 cubrió 85 de los 97 campamentos que el catastro registraba en la comuna y obtuvo respuesta válida de 4.815 hogares. No se trata de una muestra sino de un levantamiento censal: se encuesta a la totalidad de los hogares de cada campamento visitado, de modo que las distribuciones no están sujetas a error muestral. Los campamentos no encuestados corresponden a aquellos cuya información de hogares el MINVU obtiene de sus registros administrativos, por encontrarse en procesos de intervención en curso, y entre ellos se encuentra Manuel Bustos, el de mayor tamaño de la comuna.

En consecuencia, los resultados que siguen describen las condiciones de habitabilidad de la mayor parte del universo comunal, con la salvedad de que los asentamientos de mayor escala están subrepresentados. Con todo, el carácter censal de la encuesta al interior de cada campamento visitado permite dimensionar adecuadamente la magnitud del problema y capturar sus principales tendencias. Un elemento adicional respalda la estabilidad de los datos: el tamaño medio del hogar

prácticamente no varía entre ambos levantamientos, con 3,04 personas por hogar en 2019 y 2,99 en 2022.

Tabla 2.50: Cobertura de las encuestas a hogares del CNC en Viña del Mar.

Encuesta	Campamentos del catastro	Campamentos encuestados	Hogares del catastro	Hogares con respuesta
CNC 2019	73	58	7.007	3.778
CNC 2022	97	85	8.070	4.815

Fuente: Elaboración propia a partir de las bases de microdatos de las encuestas a hogares del Catastro Nacional de Campamentos 2019 y 2022, MINVU.

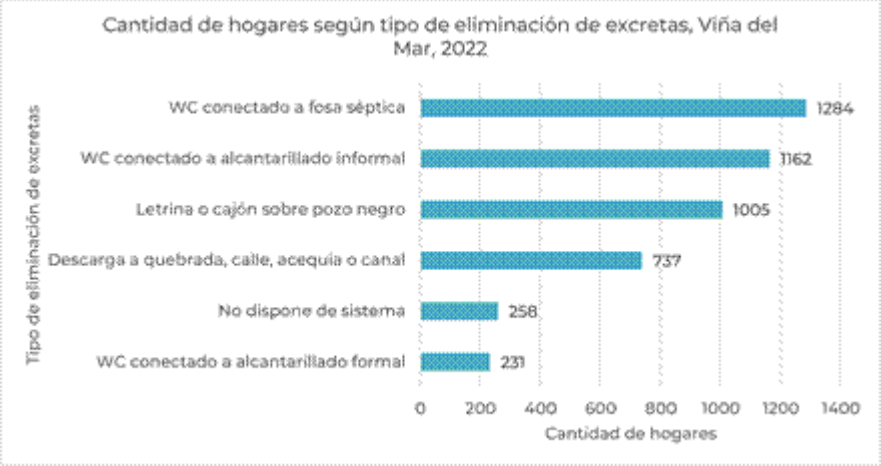
Acceso a servicios básicos

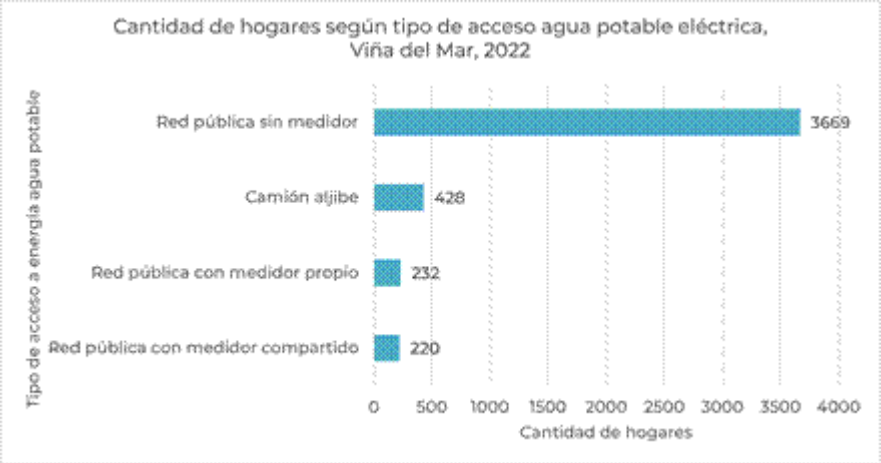
En energía eléctrica, 1.640 de los 4.815 hogares encuestados acceden mediante medidor propio. La mayoría lo hace por conexión irregular: 2.347 sin medidor y 587 con medidor compartido. Otros 126 hogares no disponen de energía eléctrica.

El agua potable presenta un déficit de formalización más severo. Solo 232 hogares cuentan con medidor propio, mientras 3.669 se abastecen de la red pública sin medidor y 428 mediante camión aljibe. En cuanto a la distribución interior, 4.062 hogares disponen de llave dentro de la vivienda, 426 solo dentro del sitio y 219 deben acarrearla.

El saneamiento constituye la dimensión más crítica. Solo 231 de los 4.815 hogares cuentan con WC conectado formalmente a la red de alcantarillado. Otros 1.162 están conectados de manera informal, 1.284 a fosa séptica y 1.005 disponen de letrina o cajón sobre pozo negro. En el extremo de mayor precariedad, 737 hogares descargan directamente a quebrada, calle, acequia o canal y 258 no disponen de sistema alguno.

Gráfico 2.61: Acceso a servicios básicos de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022.





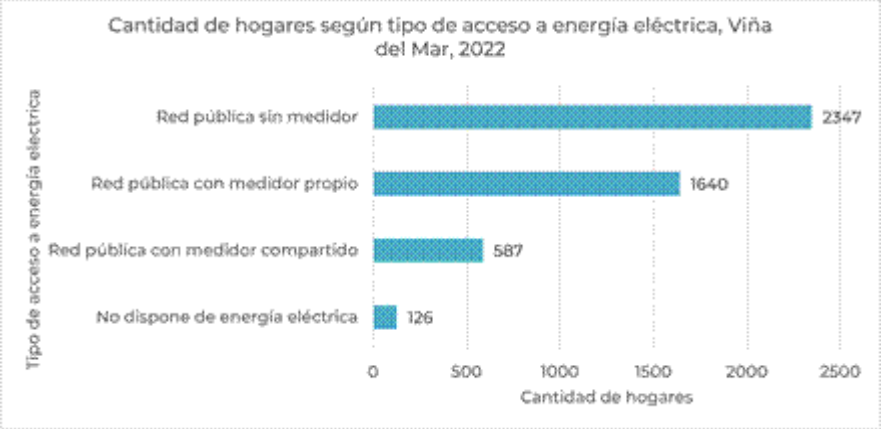


Gráfico 2.62: Acceso a servicios básicos de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta a hogares del Catastro Nacional de Campamentos 2022, MINVU.

En la eliminación de aguas grises el patrón se agudiza: 1.657 hogares descargan directamente a quebrada, calle, acequia o canal y 349 no disponen de sistema, mientras solo 223 están conectados formalmente a la red pública. La descarga permanente de aguas servidas sobre laderas y quebradas incide en la estabilidad de los suelos y en la calidad ambiental de los cauces receptores, vinculando esta condición habitacional con las dinámicas de riesgo analizadas en el Sistema Físico Natural.

Tabla 2.51: Sistema de eliminación de aguas grises de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022.

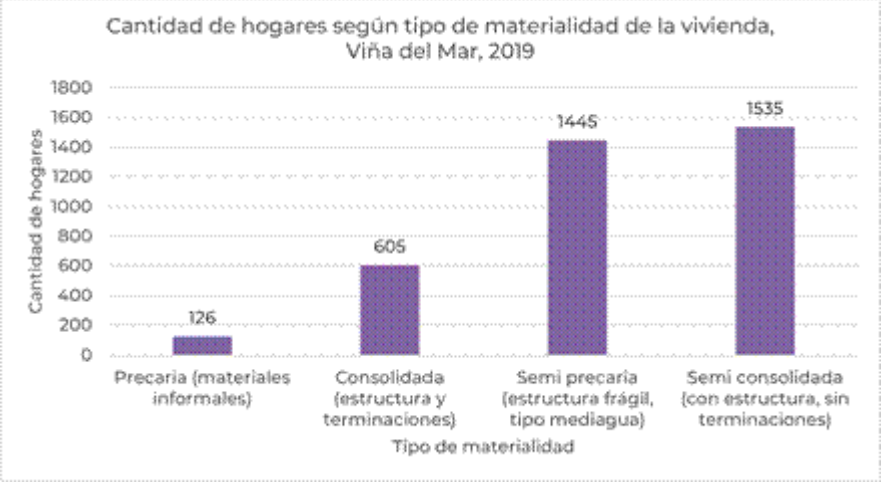
Sistema de eliminación de aguas grises	Hogares
Red pública formal	223
Red pública informal	1.128
Fosa séptica	597
Pozo absorbente, dren o pozo negro	706
Descarga a quebrada, calle, acequia o canal	1.657
Otro	39
No dispone de sistema	349
No sabe o no responde	116
Total	4.815

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta a hogares del Catastro Nacional de Campamentos 2022, MINVU.

Materialidad de la vivienda y hacinamiento

Ambos indicadores provienen de la encuesta del catastro 2019, la última que los levantó. De los 3.778 hogares encuestados ese año, 605 habitaban viviendas consolidadas, con estructura y terminaciones; 1.535, viviendas semiconsolidadas, con estructura pero sin terminaciones; 1.445, viviendas semiprecarias de estructura frágil, del tipo mediagua; y 126, viviendas precarias construidas con materiales informales.

En materia de hacinamiento, 3.228 hogares no presentaban hacinamiento, 405 hacinamiento medio bajo, 99 medio alto y 41 hacinamiento crítico. El contraste entre ambos indicadores resulta significativo: la carencia predominante no se expresa en la densidad de ocupación al interior de la vivienda, sino en su calidad constructiva y en la ausencia de urbanización, lo que orienta el tipo de respuesta que corresponde al instrumento de planificación.



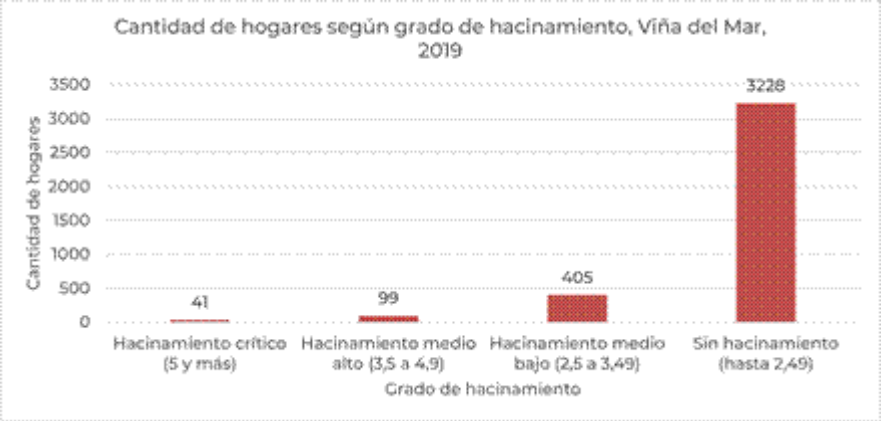


Gráfico 2.63: Materialidad de la vivienda y hacinamiento en campamentos de Viña del Mar, 2019.

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta a hogares del Catastro Nacional de Campamentos 2019, MINVU.

Tenencia del sitio

La forma en que los hogares accedieron al sitio que ocupan permite caracterizar el mecanismo de producción del asentamiento. De los 4.815 hogares encuestados, 2.491 declaran haber ocupado el sitio directamente, 1.151 haberlo recibido cedido y 860 haber pagado a alguien para obtenerlo, lo que da cuenta de la existencia de un mercado informal de suelo al interior de los campamentos. Otros 195 hogares declaran ser propietarios legales del terreno que ocupan.

Tabla 2.52: Forma de ocupación del sitio de los hogares en campamentos de Viña del Mar, 2022.

Forma de ocupación del sitio	Hogares
Propietario legal	195
Pagó a alguien para obtener el sitio	860
Paga arriendo por el sitio	87
El sitio le fue cedido	1.151
Ocupó el sitio	2.491
No sabe o no responde	31
Total	4.815

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta a hogares del Catastro Nacional de Campamentos 2022, MINVU.

Exposición a eventos de emergencia

La encuesta consulta si algún evento obligó a miembros del hogar a dormir al menos una noche fuera de la vivienda desde su llegada al campamento. Sobre 4.494 hogares con respuesta válida, 411 declararon haber sido afectados por incendios forestales y 294 por temporales o lluvias intensas. Les siguen los derrumbes o deslizamientos de tierra, con 63 hogares, y las inundaciones o anegamientos, con 38. Estos registros corresponden a eventos efectivamente vividos por los hogares y no a una

modelación de amenaza, por lo que constituyen evidencia empírica complementaria del análisis de riesgos del Sistema Físico Natural.

Tabla 2.53: Hogares que debieron dormir fuera de la vivienda por tipo de evento, campamentos de Viña del Mar, 2022.

Tipo de evento	Hogares
Incendios forestales	411
Temporal, tormenta o lluvia fuerte	294
Derrumbes o deslizamientos de tierra	63
Terremotos, temblores o tsunamis	51
Inundaciones, aluviones o anegamientos	38
Otros desastres	11
Heladas o nevazones	9
Incendios urbanos o explosiones	6
Temperaturas altas u olas de calor	2
Erupción volcánica o ceniza	1
Sequías	1
Emergencia sanitaria o desastre medioambiental	1

Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta a hogares del Catastro Nacional de Campamentos 2022, MINVU. Pregunta de respuesta múltiple sobre 4.494 hogares con respuesta válida.

El conjunto de antecedentes revisados permite establecer las principales características del fenómeno en la comuna. El registro vigente 2026 contabiliza 106 campamentos, 8.614 hogares y 405,7 hectáreas ocupadas, magnitud que sitúa a Viña del Mar como la comuna con mayor número de hogares en campamentos del país y concentra la mayor parte del fenómeno metropolitano. Se trata, además, de una ocupación de larga data: 40 de los campamentos vigentes ya figuraban en el catastro 2011 y concentran 5.166 hogares, de modo que el fenómeno no responde a ocupaciones recientes sino a asentamientos consolidados.

La decisión sectorial ya adoptada delimita el margen de acción del instrumento. Con 64 campamentos, 6.799 hogares y 306,8 hectáreas definidos para radicación, una porción significativa del suelo hoy ocupado informalmente permanecerá en uso residencial en su emplazamiento actual y deberá ser reconocida por la planificación, mientras que los 42 campamentos y 1.815 hogares definidos para relocalización suponen una demanda de suelo urbanizable que concurre sobre el mercado metropolitano. A ello se suma que 43 campamentos, con 4.616 hogares sobre 189,5 hectáreas, ocupan terrenos de titularidad fiscal o municipal, condición que abre un margen de gestión pública del suelo inexistente en los demás casos.

Por último, la naturaleza del déficit precisa el tipo de respuesta requerida. La carencia predominante no es el hacinamiento ni, principalmente, la materialidad de la vivienda, sino la ausencia de urbanización: de los 4.815 hogares encuestados en 2022, solo 231 contaban con conexión formal a la red de alcantarillado y 232 con medidor propio de agua potable. Estos antecedentes describen una forma de ocupación urbana estable, extendida y territorialmente identificable, con una trayectoria de más de quince años, cuya distribución coincide con los sectores de mayor vulnerabilidad socioeconómica y menor dotación de bienes públicos urbanos de la comuna. Esa coincidencia no es casual y constituye la expresión más nítida de la segregación socioespacial que se analiza a continuación.

Segregación socioespacial: dimensión territorial y normativa

La distribución socioeconómica de la población de Viña del Mar, analizada en profundidad en el Sistema Humano de este diagnóstico, evidencia una concentración de estratos altos y medios-altos (AB, C1) en el borde costero y el Plan comunal, mientras los estratos más vulnerables (D y E) se localizan preferentemente en Achupallas, Forestal, Reñaca Alto, Nueva Aurora y Chorrillos. Esta diferenciación no opera como un fenómeno estrictamente socioeconómico, tiene una expresión territorial precisa y una dimensión normativa que la reproduce y consolida en el tiempo.

Desde la perspectiva territorial, el patrón de segregación coincide con la distribución de tipologías barriales identificada en el presente diagnóstico (véase Tabla 2.22) es decir, los sectores de menor vulnerabilidad socioeconómica corresponden a las tipologías de mayor densidad patrimonial, mejor dotación de equipamiento y mayor accesibilidad vial (Tipologías 1, 2 y 7), mientras los sectores de mayor vulnerabilidad coinciden con las áreas de ocupación a través del proceso de expansión periférica mixta y vivienda social masiva (véanse Tipologías 4, 6a y 6b). Por otra parte, los datos del Índice de Déficit de Ciudad confirman este patrón con precisión. Así, es posible verificar que los tres sectores con mayor población en situación de déficit de bienes públicos urbanos son Forestal (9.132 personas), Reñaca Alto (8.037) y Miraflores (6.696), los mismos que concentran estratos D y E según el análisis socioeconómico del Sistema Humano. La segregación no es, por tanto, solo un reflejo de los niveles de ingreso, sino que lo es simultáneamente de acceso a infraestructura, equipamiento, conectividad vial y calidad habitacional.

La dimensión normativa de esta segregación se expresa en la correspondencia entre la zonificación del PRC vigente y la distribución territorial de estratos socioeconómicos. Las zonas de mayor permisividad y menor exigencia urbanística (V7, E5) cubren precisamente los sectores de mayor vulnerabilidad. En contraste, las zonas de mayor protección normativa (E1, E2, BC y zonas con protección patrimonial) coinciden con los territorios de mayor valor socioeconómico e identitario, reforzando la asimetría territorial existente. Esta correspondencia refleja décadas de planificación urbana que respondió preferentemente a la demanda inmobiliaria consolidada sin instrumentos de integración social ni criterios redistributivos de localización de equipamientos.

Por último, el diagnóstico conjunto de campamentos, déficit habitacional, accesibilidad a bienes públicos y estratificación socioeconómica configura un patrón de vulnerabilidad acumulada en el que la segregación no es el resultado inevitable de la estructura social comunal, sino que en parte, es

producto de un marco normativo que asignó menores exigencias urbanísticas a los territorios de mayor presión de crecimiento informal. Esta brecha entre la realidad territorial y el instrumento regulatorio constituye uno de los desafíos estructurales centrales que la actualización del PRC deberá abordar.

2.3.5 Elementos del paisaje, estructurantes del territorio

El sistema urbano-territorial de Viña del Mar se organiza en torno a tres elementos físico-geográficos que trascienden la lógica de los barrios y la infraestructura convencional: el borde costero, los esteros (Marga Marga y Reñaca) y la interfaz urbano-forestal. Estos elementos no son simplemente límites o bordes del tejido urbano, sino estructuras activas que condicionan la forma de la ciudad, articulan sectores, soportan funciones ecológicas, turísticas, patrimoniales y de movilidad, y concentran algunas de las presiones territoriales más intensas de la comuna. Su tratamiento normativo exige diferenciación o identificación de sus particularidades que la zonificación del PRC vigente no ha resuelto hasta ahora, esto los convierte en parte importante de los desafíos de planificación del instrumento.

a) Borde costero

El borde costero, como pieza urbana estructurante de Viña del Mar se extiende desde el faro Punta Condell, en el límite con Valparaíso, sector conocido como “curva de los mayos”, hasta el inicio de la Avenida Borgoño en Reñaca, en el límite comunal con Concón, comprendiendo una secuencia ininterrumpida de playas, paseos y espacios públicos que se desarrolla a lo largo de cerca de 13 km. Es uno de los elementos de mayor relevancia territorial de la comuna: en esta franja convergen usos residenciales, turísticos, patrimoniales, recreacionales y de movilidad metropolitana, además de funciones ecológicas asociadas a los sistemas dunarios, litorales y de desembocadura. La continuidad paisajística y funcional del borde se interrumpe solo por elementos artificiales como muros, concesiones y edificaciones que tensionan el acceso libre y el uso público del litoral.



Figura 2.51: Borde Costero de Viña del Mar visto desde el mar.

Fuente: Elaboración propia.

De norte a sur, se encuentran las siguientes playas y lugares característicos:

- Playa Cochoa
- Caleta Montemar (Facultad de Ciencias del Mar y de Recursos Naturales, Universidad de Valparaíso)
- Playa El Encanto
- Playa de Reñaca (sectores 5 al 0)
- Playa Las Cañitas
- Playa Balneario Las Salinas
- Playa Arturo Prat (Playa del Deporte)
- Playa Los Marineros
- Playa Blanca
- Playa El Sol
- Muelle Vergara
- Playa Acapulco
- Avenida Perú
- Playa Casino (sector Plaza Colombia y desembocadura del estero Marga Marga)
- Castillo Wulff
- Playa Los Artistas (ex Miramar)
- Hotel Sheraton Miramar
- Playa Caleta Abarca (sector Reloj de Flores)



Figura 2.52: Topónimos de playas y lugares estratégicos en el borde costero.

Fuente: Elaboración propia.

Evolución histórica y configuración actual

El tránsito desde un frente costero con presencia industrial hacia una ciudad balneario se inició tempranamente en Viña del Mar, fue impulsado por intereses turísticos y comerciales, y supuso procesos de urbanización acelerada con efectos directos en la configuración del borde. El enrocado de la Avenida Perú, ejecutado como medida de protección tras la ocupación intensiva de la franja litoral, ilustra cómo las obras de defensa costera emergieron en respuesta a una expansión urbana que, dada su época, no consideró límites físicos ni riesgos de inundación. Pese a modificar el paisaje al eliminar la presencia de playa, este enrocado se consolidó como uno de los principales espacios turísticos de la ciudad, evidenciando el cambio de vocación del borde: desde un litoral industrial hacia uno de uso público y recreativo.

El tramo comprendido entre el Muelle Vergara y el ex Sanatorio Marítimo (14 Norte), que incluye la Playa del Deporte y los icónicos edificios Acapulco y Hanga Roa, expresa un proyecto moderno inconcluso que incorporaba equipamiento recreativo, vivienda estacional y conexión directa con el paseo costero. La ocupación temprana del borde con proyectos habitacionales preferentemente de segunda vivienda o vivienda estacional, sumada a una regulación que promovió la ocupación intensiva de este territorio, modeló una identidad urbana basada en el balneario moderno que define hasta hoy la imagen de la ciudad.

Funciones y valores territoriales

El borde costero cumple simultáneamente roles de conectividad metropolitana, soporte turístico-simbólico e infraestructura ecológica. En materia vial, la Avenida Borgoño y su continuidad en la Avenida Jorge Montt articulan la conexión entre Reñaca y el centro comunal, extendiéndose hacia Valparaíso por la Avenida España. Esta red soporta una alta carga vehicular que en temporada estival genera saturación y deterioro de la experiencia peatonal y paisajística del litoral. La débil red de ciclovías y la interrupción del paseo costero por tramos de uso privado expresan un déficit de conectividad multimodal no resuelto.

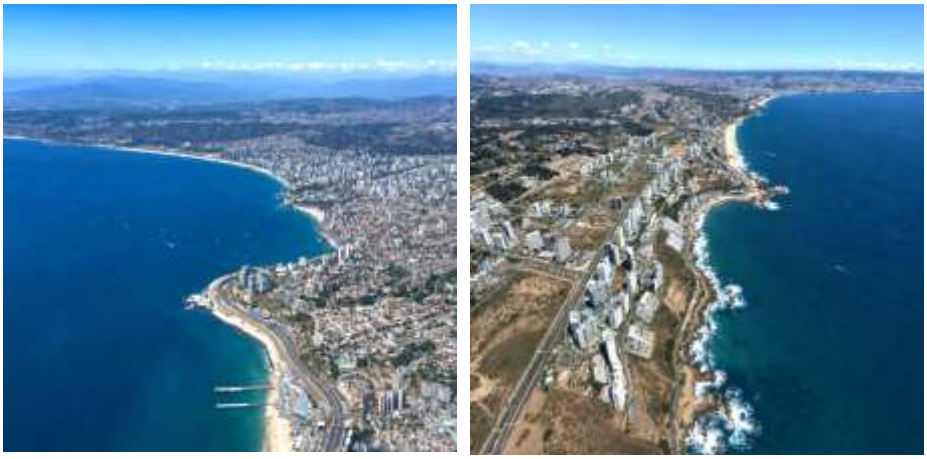


Figura 2.53: Vista aérea del borde costero de Viña del Mar, tramo Reñaca-Valparaíso.
Fuente: Elaboración propia.

En su dimensión simbólica y turística, el litoral constituye el principal soporte de la imagen de Viña del Mar a escala nacional e internacional. Espacios como el Muelle Vergara, la Plaza Colombia, la Avenida Perú, el Castillo Wulff y el Cap Ducal articulan funciones recreativas, patrimoniales y de encuentro ciudadano, reforzadas por prácticas emergentes de carácter comunitario (calistenia, SUP, running, ciclismo, natación en aguas abiertas) que consolidan el borde como sistema público activo durante todo el año.



Figura 2.54: Hitos patrimoniales y espacios públicos del borde costero de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia.



Figura 2.55: Playa Caleta Abarca, Playa del Deporte (Las Salinas) y regata Bicentenario.

Fuente: Elaboración propia y munivna.cl.

Desde el punto de vista ecológico, los humedales del estero Reñaca y la desembocadura del estero Marga Marga constituyen corredores ecológicos que cumplen roles en la retención y regulación de aguas, la amortiguación de marejadas y la provisión de hábitat para la biodiversidad. En coherencia con los principios de las ciudades esponja (Yu, 2018), estos sistemas representan infraestructura ecológica estratégica cuya integración en la planificación costera es un desafío de planificación a integrar en el futuro instrumento.

Presiones, vulnerabilidades y vacíos normativos

La exposición a marejadas ha generado efectos visibles y acumulados: modificación de la línea costera, pérdida de playas, inundaciones y erosión. La fragilidad de las defensas existentes y la vulnerabilidad de la infraestructura en primera línea ante eventos de mayor magnitud se han evidenciado en episodios recientes, en un contexto donde los criterios de resiliencia climática se han incorporado tardíamente a los procesos de urbanización costera.

A las amenazas climáticas se suma una gobernanza fragmentada o diversa. La multiplicidad de actores con competencias sobre el borde (municipio, Ministerio de Obras Públicas, Armada, Ministerio de Defensa y concesionarios privados) ha dificultado históricamente la gestión integrada de la franja litoral. Las concesiones recientes del Muelle Vergara (2023) y la Casa Cunningham (2024) a la Municipalidad representan oportunidades concretas para recuperar espacios estratégicos e integrarlos al uso público costero.

El marco normativo vigente refleja estas tensiones sin resolverlas del todo. La Ley N° 13.364 del año 1959 ("Ley Lorca") establece restricciones y condicionantes a la edificación en el borde costero como bien nacional de uso público, pero su articulación con instrumentos de orden regional o metropolitano es aún insuficiente o no está abordada. En la escala local, el PRC de 2002, estableció para esta área la zona “BC” con la indicación expresa de que "deberá estudiarse integralmente a corto plazo", situación que permanece pendiente y que se estima obedece a una iniciativa que se debe articular desde la gestión urbana o la planificación estratégica en instrumentos idóneos para ese fin.

b) Ejes naturales transversales: Esteros Marga Marga y Reñaca

Los esteros Marga Marga y Reñaca son los ejes hidrológicos que configuran el territorio comunal en dirección oriente-poniente, desde la Cordillera de la Costa hasta el borde costero, integrándose al sistema de Cuencas Costeras entre Aconcagua y Maipo según la delimitación oficial de la Dirección General de Aguas (DGA-MOP). Su relevancia para el sistema urbano-territorial no se limita a su función hidrológica. En efecto, ambos han condicionado históricamente la forma urbana, los patrones de ocupación del suelo y la localización de infraestructura crítica. Por otra parte, condicionan la habitabilidad en sus áreas circundantes a partir de las amenazas de inundación por desborde de cauce y tsunami que implica para los sectores del área urbana consolidada por donde atraviesa.



Figura 2.56: Vista aérea de los esteros Marga Marga y Reñaca en su recorrido por el área urbana de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de "Modelo Digital de Elevación LIDAR SAF 2023".

Rol estructurante en la forma urbana

El estero Marga Marga ha sido el elemento geográfico más determinante en la configuración del territorio comunal. Su valle modeló la planicie central donde se emplazan los sectores Plan y Santa Inés, áreas de depósitos fluvio-marinos de baja pendiente que concentran la mayor densidad de actividad urbana y la mayor parte del patrimonio edificado de la ciudad. Esta misma condición geológica presenta, sin embargo, limitantes o condicionantes para el desarrollo urbano, asociado a las amenazas naturales en las que tiene participación (Inundación por desborde de cauce, Tsunami, Remoción en masa, entre otras).

El estero Reñaca, en el norte de la comuna, opera a una escala menor pero cumple un rol análogo en la articulación entre los sectores altos y el borde costero. Su cuenca de comportamiento torrencial conecta las áreas residenciales de Gómez Carreño y Reñaca Alto con la desembocadura, configurando un corredor natural de biodiversidad de alto valor para la vida urbana. En el ámbito normativo, es relevante considerar que el PREMVAL reconoce estos atributos mediante las designaciones de Área Verde Intercomunal "AV Estero Reñaca Poniente" y "AV Estero Reñaca Oriente".

Funciones territoriales y condicionantes para la planificación

Desde la perspectiva del sistema urbano-territorial, ambos esteros cumplen funciones simultáneas que el instrumento de planificación debe reconocer de manera integrada. Como corredores de drenaje, estructuran la evacuación de escorrentía superficial de amplias cuencas urbanas: el Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Viña del Mar (PMALL, DOH-MOP, 2001) reconoce el comportamiento torrencial de la red tributaria del Marga Marga y establece criterios hidráulicos que operan de manera paralela a la normativa urbanística.

Como corredores ecológicos, sus franjas ribereñas concentran humedales con reconocimiento formal. La Municipalidad ha impulsado solicitudes ante el Ministerio del Medio Ambiente en el marco de la Ley N° 21.202 de Humedales Urbanos, con tres sistemas ya reconocidos en el territorio comunal.

Tabla 2.54: Humedales urbanos reconocidos en la comuna de Viña del Mar.

Nombre	Resolución MMA	Estado	Superficie (ha)
Estero Reñaca	Res. Exe. N° 5196 – 05.08.2025	Reconocido	16,9
Entre Cerros	Res. Exe. N° 364 – 05.04.2024	Reconocido	0,63
Kan Kan	Res. Exe. N° 8469 – 05.12.2025	Reconocido	1,55

Fuente: Elaboración propia a partir de Resoluciones MMA.

Además de ser incorporados como recursos de valor natural en el PRC objeto de la presente actualización, estos sistemas se integrarán al Sistema Nacional de Áreas Protegidas en el marco de la Ley N° 21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (SBAP).

Presiones, vulnerabilidades y vacíos normativos

Las áreas adyacentes a los cauces son susceptibles a crecidas estacionales de comportamiento torrencial. En sectores urbanos consolidados, la canalización de tramos del Marga Marga, el entubado de quebradas afluentes y la impermeabilización de superficies han reducido la capacidad de infiltración natural y acelerado la concentración de escorrentía, incrementando la exposición al riesgo en áreas que el PRC vigente no distingue normativamente de otros sectores residenciales. En las desembocaduras, la convergencia de la dinámica fluvial con las marejadas configura puntos críticos de riesgo que se agravan bajo escenarios de cambio climático (Araya-Osses et al., 2020).



Figura 2.57: Valor ecológico del humedal en contexto urbano consolidado (izq.) y exposición al riesgo de inundación por desborde de cauce (der.), Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia.

El marco normativo vigente aborda estos sistemas de manera fragmentada. El PREMVAL establece fajas de restricción de 100 m para el Marga Marga y el Reñaca y de 50 m para el resto de los cauces, pero esta restricción no tiene la precisión predial que requiere la planificación a escala comunal. Por otra parte, el PRC vigente zonifica los sectores de desembocadura bajo la zona BC sin reconocer explícitamente las condiciones hidrológicas ni las restricciones geotécnicas del corredor fluvial.

La actualización del PRC enfrenta la tarea de integrar en una sola lectura las restricciones o limitaciones urbanísticas por riesgos o amenazas de inundación, las condicionantes geotécnicas, el reconocimiento de humedales y el valor ecológico de los corredores ribereños, articulando el marco normativo establecido por el PREMVAL, y la protección que reconoce la Ley de Humedales Urbanos, en una zonificación coherente.

c) Interfaz urbano-forestal

La interfaz urbano-forestal corresponde a los sectores donde el tejido urbano consolidado o en expansión colinda o transgrede directamente las áreas de vegetación nativa o plantaciones forestales, se trata de un espacio de transición entre la ciudad consolidada y las áreas en condición natural o de ruralidad, sin necesariamente corresponder con la definición administrativa de "área rural". En Viña del Mar, esta zona de contacto constituye una de las condiciones de riesgo más desafiante del territorio comunal: la combinación de urbanización en ladera, pendientes pronunciadas, cobertura vegetacional de alta combustibilidad estival y vientos predominantes del sur-suroeste configura un escenario de exposición al incendio que el sistema de planificación urbana en Chile, más allá de la capacidad de los instrumentos de planificación, no ha abordado con la especificidad que su magnitud exige. En este sentido, es de vital importancia promover la articulación de los IPT, con instrumentos y herramientas locales para la gestión del riesgo.

Configuración territorial y condicionantes de riesgo

La interfaz se concentra en los sectores de ladera de la Cordillera de la Costa, principalmente en Forestal, Achupallas, Gómez Carreño, Nueva Aurora, Reñaca Alto y Chorrillos, donde una alta proporción del territorio presenta inclinaciones superiores al 25%. Se extiende también hacia Villa Dulce y Quebrada Rodelillo, donde el avance de la urbanización ha reducido progresivamente la distancia entre el tejido construido y las coberturas de bosque esclerófilo y matorral secundario. A escala comunal, la cobertura vegetacional de tipo bosque alcanza 8.064 ha frente a un área urbanizada de 4.086,4 ha sobre un total comunal de 12.060 ha, definiendo una zona de contacto extensa y discontinua que abarca múltiples frentes de ladera en la vertiente oriente del territorio.

El riesgo de incendio en esta franja resulta de la confluencia de factores topográficos, climáticos y vegetacionales. Las pendientes superiores al 25% favorecen la propagación ascendente del fuego y dificultan las labores de control. El régimen mediterráneo impone una sequedad estival estructural que se ha agudizado en el contexto de la mega sequía que afecta a la zona central desde 2010: el promedio de precipitaciones del último decenio oscila entre 200 y 280 mm frente a una media histórica de 345 mm (Araya-Osses et al., 2020), incrementando la disponibilidad de combustible fino durante los meses de febrero a abril. Los vientos predominantes del sur-suroeste inciden directamente en la velocidad y dirección de propagación del fuego en las laderas expuestas.

Megaincendio de febrero de 2024

El mega incendio ocurrido el 2 y 3 febrero de 2024, constituye el evento de mayor impacto registrado en la interfaz urbano-forestal comunal en las últimas décadas, con 354,93 ha urbanas afectadas en Viña del Mar. Este incendio de gran magnitud se produjo en las inmediaciones del Lago Peñuelas, en la Región de Valparaíso, este se extendió rápidamente hacia los centros urbanos de Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana y Limache. El evento fue controlado el 4 de febrero, dejando 135 víctimas fatales, 9.828 edificaciones afectadas en la comuna de Viña del Mar y una superficie quemada de 9.215,9 ha en suelos urbanos, agrícolas y forestales de cinco comunas de la región (Martínez et al., 2024). Las cifras oficiales elevan la superficie total afectada a 11.349,3 ha, de las cuales 427,78 ha corresponden a zonas urbanas (CIREN, 2024, citado en Martínez et al., 2024).

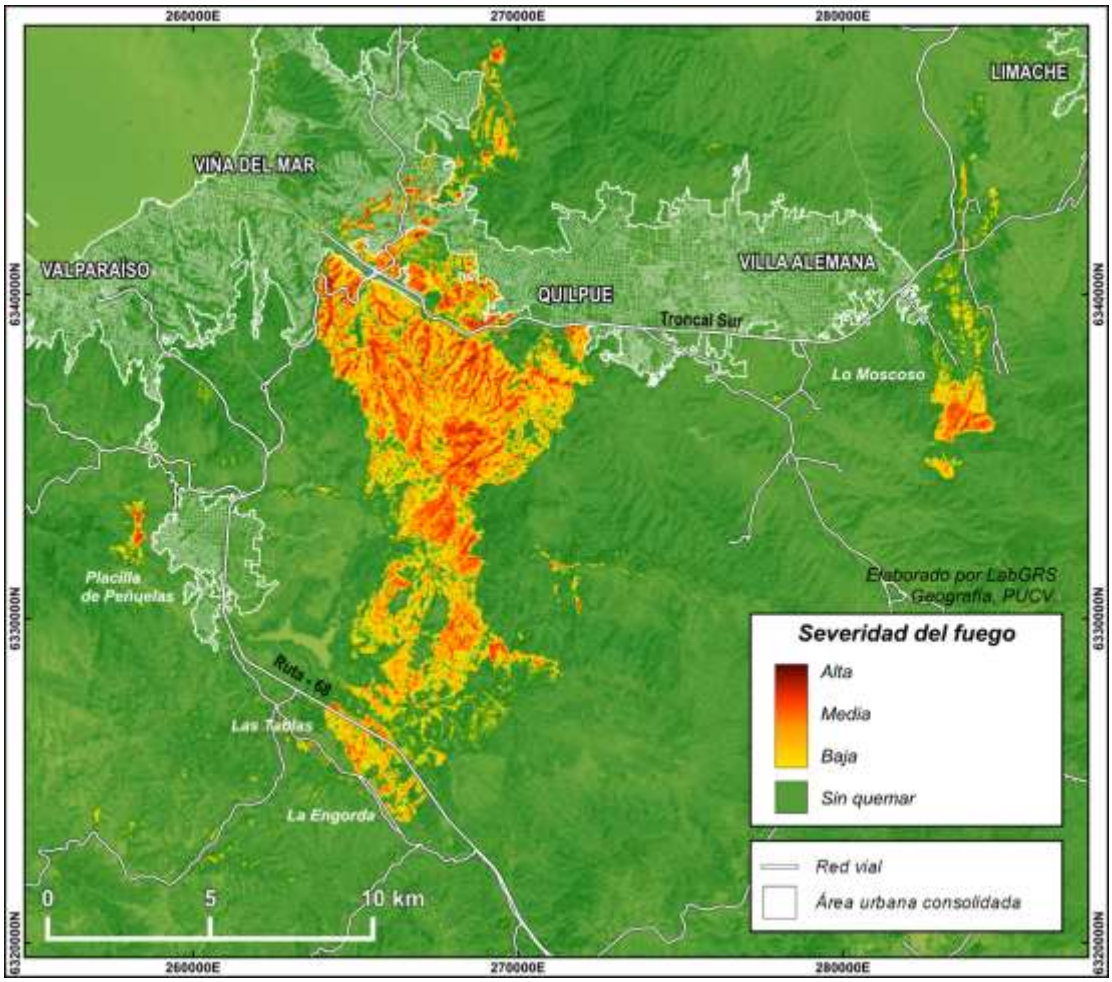


Figura 2.58: Mapa de severidad del incendio estimado a partir del cálculo del índice dNBR usando las imágenes Landsat pre y post incendio 02 y 03 de febrero de 2024, en el Gran Valparaíso.

Fuente: Informe "Mega-Incendio Valparaíso febrero 2024" Laboratorio de Geo-información y Percepción Remota del Instituto de Geografía de la PUCV (LabGRS)

El mapa de severidad elaborado a partir del índice dNBR del Laboratorio de Geo-información y Percepción Remota del Instituto de Geografía de la PUCV (LabGRS, PUCV) evidencia que los mayores niveles de daño se concentraron en sectores de ladera y en áreas de contacto directo entre vegetación continua y zonas urbanizadas.

La distribución espacial del daño confirma el patrón estructural de riesgo asociado a la interfaz y las zonas periurbanas. La continuidad de la cobertura vegetacional en contacto con el tejido urbano actúa como vector de propagación, mientras que las condiciones topográficas y de viento determinan la velocidad y dirección del avance. Desde el punto de vista meteorológico, la baja humedad del combustible fino y muerto, las temperaturas sostenidas sobre los 26°C, el efecto desecante del viento y su dirección norte-noreste, junto a la alta carga de pastizales acumulada por las precipitaciones de otoño-invierno de 2023, configuraron las condiciones necesarias para el avance rápido e incontrolable de las llamas. La irregularidad topográfica del territorio caracterizada por quebradas y barrancos donde se concentran formaciones de Eucalyptus globulus, pino insigne, aromo y matorral semidenso, determinó que el fuego adquiriera un comportamiento eruptivo, avanzando violentamente en dirección norte hasta alcanzar el tejido urbano.

El LabGRS9 (PUCV, 2024) señala que la distancia de aproximadamente 20 km entre el foco de origen y los primeros asentamientos periféricos generó un efecto acumulativo de energía que tornó el incendio incontrolable al momento de ingresar a las zonas habitadas. Asimismo, se constató que la Ruta 68 no actuó como cortafuego efectivo, mientras que el Lago Peñuelas sí cumplió ese rol, aunque con capacidad limitada por el bajo nivel hídrico derivado de la mega sequía que afecta a la zona central desde 2010.

El análisis de vulnerabilidad social elaborado por CIGIDEN (Martínez et al., 2024) establece que el 46% de la población y las viviendas afectadas presentaban niveles altos o muy altos de vulnerabilidad previa al evento. Los factores determinantes incluyen el déficit en acceso a servicios públicos e infraestructura urbana, el desempleo, la precariedad constructiva, la presencia de población inmigrante y la condición de residencia en asentamientos informales. En términos tipológicos, el 73,6% de las edificaciones siniestradas correspondió a viviendas de un piso (2.895 unidades), concentradas principalmente en el campamento Manuel Bustos y en laderas de cerros sobre terraplenes. Los grupos poblacionales más afectados fueron niños, adultos mayores, personas con movilidad reducida y residentes en tomas. En relación con la gestión de la emergencia, se constató que la alerta SAE llegó con retraso a sectores como El Olivar y Villa Dulce cuando el fuego ya los había afectado, y no llegó al campamento Manuel Bustos ni a Achupallas; esto propició la evacuación vehicular desorganizada, con colapso de vías estructurantes, como las calles Luis Hurtado López, Gabriela Mistral y Pablo Neruda, y la consecuente concentración de víctimas fatales en esos corredores.

[9] Laboratorio de Geo-información y Percepción Remota del Instituto de Geografía de la PUCV

El incendio generó, además, un riesgo asociado de remociones en masa. El análisis de susceptibilidad de CIGIDEN (Martínez et al., 2024) establece que el fuego incrementó la susceptibilidad en el área quemada de media a alta, pasando de 2.893 ha a 3.182 ha (6,8% de la superficie de la cuenca del estero Marga-Marga), con un 45,8% de la cuenca total con predisposición a deslizamientos, flujos y desprendimientos.

Los sistemas frontales de mayo de 2024 permitieron determinar preliminarmente que umbrales de 20 mm de precipitación concentrados en 3 horas son suficientes para activar procesos hidrogeomorfológicos en el sector, lo que exige monitoreo continuo, en particular en las nacientes de microcuencas donde se desarrollan asentamientos autoconstruidos sin normas técnicas de estabilización.

Ambos informes convergen en que el megaincendio de febrero de 2024 no constituyó un evento excepcional, sino la expresión extrema de una condición de riesgo estructural acumulada en el territorio. CIGIDEN (Martínez et al., 2024) advierte que ninguna de las comunas afectadas contaba con Planes Reguladores Comunales actualizados al momento del evento, y que la totalidad del área siniestrada en Viña del Mar se encontraba calificada como Zona V7, categoría que admite usos residenciales y una diversidad de actividades sin restricciones vinculadas a la exposición a incendios forestales. En este contexto, ambas fuentes coinciden en la necesidad de actualizar los Instrumentos de Planificación Territorial incorporando áreas de riesgo ante incendios, avanzar en la definición normativa de Zonas de Interfaz Urbano-Rural Forestal, implementar sistemas de alerta temprana operativos y articulados con la comunidad, diseñar modelos de evacuación vinculados al diseño urbano resiliente, y desarrollar estrategias de restauración ecológica orientadas a reducir la combustibilidad del paisaje periurbano.

Presiones urbanas y vacíos normativos

La expansión urbana hacia las laderas interiores y el área periurbana de la comuna, ha sido el factor antrópico principal en la configuración actual de la interfaz. Los frentes de crecimiento en Achupallas, Gómez Carreño y Reñaca Alto han avanzado sobre superficies con pendientes pronunciadas y cobertura vegetacional continua, incrementando así la exposición de la población al riesgo de incendio, fragmentando hábitats naturales y alterando los regímenes de escorrentía en microcuencas de comportamiento torrencial. La cobertura del Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias (PMALL, DOH-MOP, 2001) en estos sectores es limitada respecto a la intensidad y velocidad de ocupación, y las condiciones topográficas, lo que agrava la vulnerabilidad ante eventos de precipitación intensa, especialmente en condiciones post-incendio donde la pérdida de cobertura vegetal redujo la capacidad de retención de suelos.

Cabe indicar que el marco normativo vigente no reconoce la interfaz como categoría de planificación. No obstante, al momento de cierre del presente diagnóstico, existe una modificación en curso al PREMVAL, denominado Área de Interfaz Rural - Urbana, que avanza en el análisis y reconocimiento de las particularidades de estos sectores para la intercomuna. Por otra parte, el mismo instrumento de

nivel metropolitano, establece restricciones por pendiente (AR-NP, >40%) de carácter general, y la Resolución Exenta N° 913/2025 de la SEREMI MINVU interpretó esa norma para las zonas siniestradas por el megaincendio, sin embargo dicho reconocimiento no es eficiente para el riesgo mencionado, toda vez que su implicancia es a través del cumplimiento de medidas de mitigación en cada predio que solicite un permiso de edificación, conforme lo establece el art. 2.1.17 de la OGUC. Para efectos del nuevo instrumento, es necesario atender que el PRC vigente carece de zonificación diferenciada para los frentes de ladera en contacto con cobertura vegetacional, tratando estos sectores bajo las mismas normas que el resto de las zonas residenciales periféricas.

En la figura siguiente, es posible identificar aquellos sectores que se encuentran presionados por el crecimiento informal (campamentos) y que traspasan al área de interfaz urbano - forestal. Atendida la información disponible, se observa que la actualización del instrumento deberá incorporar nuevos criterios para la ocupación de laderas en zona de interfaz, incluyendo franjas de amortiguación, resguardo de quebradas estructurantes e integración de infraestructura verde como componente normativo.

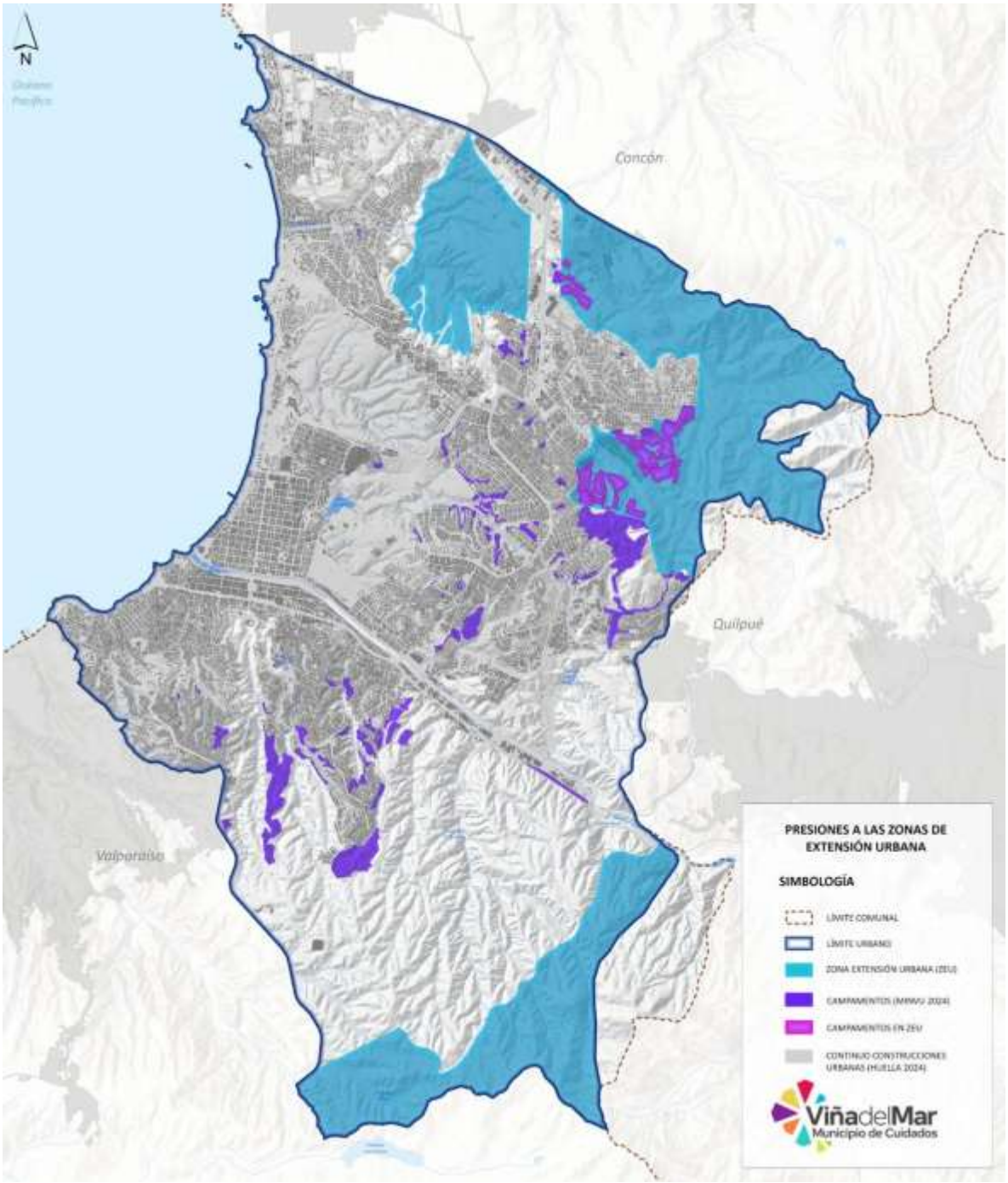


Figura 2.59: Zonas de Extensión Urbana y asentamientos irregulares.

Fuente: Elaboración propia.

2.3.6 Recursos de valor patrimonial cultural

Este apartado aborda el patrimonio cultural de Viña del Mar integrando una mirada normativa, técnica, histórica y participativa. El análisis evalúa el estado de reconocimiento, protección y proyección del patrimonio urbano y territorial de la comuna, articulando los valores arquitectónicos, identitarios, históricos y paisajísticos con las condiciones normativas vigentes.

a) Marco de referencia y catastro de declaratorias patrimoniales

Monumentos Históricos y Zona Típica

El PRC vigente reconoce 10 Monumentos Históricos (MH) declarados por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), protegidos por la Ley N° 17.288 y regulados adicionalmente por las normas urbanísticas del instrumento comunal.

Tabla 2.55: Normas Urbanísticas para MH Y ZT en PRC vigente.

N°	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL	DECRETO
1	**PALACIO RIOJA**	Calle Quillota esq 3 Norte	55-012	D.S. N° 262/85 MINEDUC. Fecha 14.05.1985
2	**PALACIO CARRASCO**	Avda. Libertad N° 250	52-001	D.S. N° 791/86 MINEDUC. Fecha 08.08.1986
3	**CASTILLO WULFF**	Avda. Marina	2004-004	D.E. N° 530/95 MINEDUC. Fecha 20.09.1995.
4	**PALACIO PRESIDENCIAL**	Callao N°398, c° Castillo	615-001	D.E. N° 659/05 MINEDUC. Fecha 26.05.2005
5	**CASTILLO BRUNET**	Iberia N° 104, c° Castillo	615-006	D.S. N° 660/05 MINEDUC Fecha 26.05.2005
6	**PALACIO Y PARQUE QUINTA VERGARA**	Quinta Vergara	1285-001	D.E. N° 2479/08 MINEDUC Fecha 31.06.2008
7	**TEATRO MUNICIPAL**	Plaza José Francisco Vergara	625-002	Decreto N° 435/09 MINEDUC Fecha 23.11.2009
8	**CASA ITALIA**	Álvarez N° 398	1201-021	Decreto N° 106 MINEDUC Fecha 31.05.2017
9	**CEMENTERIO SANTA INÉS**	Subida Santa Inés, Lote 1	100-059	DECRETO N° 22 MINCAP Fecha 03.04.2019
10	**VALPARAÍSO SPORTING CLUB (Tribunas y Galerías)**	Los Castaños	100-001	DECRETO N° 27 MINCAP Fecha 06.07.2019

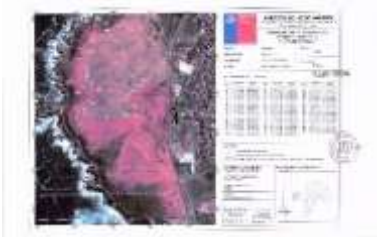
Fuente: Elaboración propia a partir de SII.



Figura 2.60: Monumentos Históricos reconocidos por el Consejo de Monumentos Nacionales.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro de Monumentos Nacionales.

Tabla 2.56: Otras declaratorias presentes en la comuna.

Zona Típica declarada: Área histórica "Pistas de carrera Sporting Club".	
La Zona Típica declarada corresponde al Área histórica "Pistas de carrera Sporting Club". La protección se superpone a la declaratoria de MH del mismo bien bajo un mismo decreto, con implicancias normativas que deben armonizarse en el PRC.	
Santuarios de la Naturaleza	
Campo Dunar de la Punta de Concón: La última delimitación considera 30,09 ha, dejando un sector de 2,3 ha inserto en el límite norte de la comuna. Surge como reconocimiento de un ecosistema extremadamente frágil, que cuenta con la mayor diversidad de flora y fauna del sistema dunar litoral de Chile (Decreto N° 45, 2012). Sus regulaciones en el PRC vigente se encuentran actualmente en trámite de modificación para armonizar el desarrollo del sector con los valores y atributos que le son propios.	
Palmar el Salto: Corresponde a 328 ha ubicadas en el sector sur de la comuna. La declaratoria reconoce que el área alberga más de 6.000 ejemplares de la especie endémica Jubaea chilensis (palma chilena), considerada "vulnerable" en el Libro Rojo de la Flora Terrestre de Chile (Decreto N° 805, 1998). Las normas que le rigen en el PRC 2002 corresponden a las de la Zona S-14.	
Monumentos arqueológicos (DDU 292)	
Según el Dictamen de Desarrollo Urbano N° 292 (DDU 292), el PRC deberá reconocer los monumentos arqueológicos a partir de los polígonos provistos por el CMN a solicitud). El Visor de Potencialidad Paleontológica indica que Viña del Mar posee áreas con potencial geológico, diferenciando Unidades Fosilíferas (potencial alto a medio) y Unidades Susceptibles (potencial medio a bajo), con presencia en Población Vergara, sectores altos al oriente y zonas costeras de Reñaca al norte. El CMN deberá precisar esta situación de acuerdo con la DDU 292.	

Fuente: Elaboración propia a partir de CMN.

Los 10 Monumentos Históricos y la Zona Típica mencionados se encuentran protegidos, además de por la Ley N° 17.288, por las normas urbanísticas de la zonificación del instrumento de planificación territorial en que se emplazan (véase Tabla 2.57).

Tabla 2.57: Comparativo de Normativas para MH y ZT en la comuna de Viña del Mar.

Nº	NOMBRE Y ZONA PRC	ZONA PRC	FOTOGRAFÍA	Altura Máxima permitida (m)	Altura MH y/o ZT (m)	Uso de Suelo permitido	Uso de Suelo MH y/o ZT	Sistema de agrupamto. permitido	Sistema de agrupamto. MH y/o ZT
1	**PALACIO RIOJA** E8-1 - ZCH-6			16 m (5 pisos)	13 m (2 pisos)	Equipamientos de comercio (local comercial y cafetería) y de culto y cultura.	Museo	Aislado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor, tanto alturas usos de suelo como sistema de agrupamiento. Adicionalmente, normas coherentes: superficie predial mínima: 2.000 m2; coeficiente de ocupación de suelo: 0,3; antejardín: 6 m (1 oriente) y 15m (otras calles).								
2	**PALACIO CARRASCO** E8-1 - ZCH-5			16 m (5 pisos)	18 m (3 pisos)	Equipamientos de comercio (local comercial y cafetería) y de culto y cultura.	Centro cultural y Biblioteca.	Aislado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor, tanto alturas usos de suelo como sistema de agrupamiento. Adicionalmente, normas coherentes: superficie predial mínima: 2.000 m2; coeficiente de ocupación de suelo: 0,3; antejardín: 6 m (1 oriente) y 15m (otras calles).								
3	CASTILLO WULFF BC			Según def. DOM especifica al proyecto y art. 231 OGUC.	12 m (2 pisos)	Equipamiento turístico, recreacional y deportivo, y artesanía pesquera.	Museo	Según def. DOM; especifica al proyecto, y art 231 OGUC	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Alturas y Sistema de Agrupamiento: Indefiniciones sujetas a discreción, error en art OGUC. Usos de suelo cuestionable: equipamiento turístico, inadecuado: deportivo								

4	**PALACIO PRESIDENCIAL** E.G.N.1			No indica.	10 m (2 pisos)	Equipamiento	vivienda	no indica	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Alturas y Sist Agrup: Indefiniciones inadecuadas, aplica OGUC. Usos de suelo: equipamiento, no define clases.								
5	**CASTILLO BRUNET** E.G.N.2			No indica	21 m (3 pisos)	Equipamiento	Servicio público	no indica	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Alturas y Sist Agrup: Indefiniciones inadecuadas, aplica OGUC. Usos de suelo: equipamiento, no define clases.								
6	**PALACIO Y PARQUE QUINTA VERGARA** EE-2 AV PREMVAL			No indica	11 m (2 pisos	Uso residencial (hoteles) y equipamientos de comercio (restaurante), cultura (museo, jardín botánico y centro de eventos), deporte (cancha, piscina, velódromo y centro deportivo), esparcimiento (hipódromo y casino) y social (club social).	Museo	no indica	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Indefiniciones inadecuadas (Alturas y Sist. Agrup). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes y Esparcimiento (casino).								

7	TEATRO MUNICIPAL E1			10,5 (continuo) Según OGUC (aislado sobre continuidad)	18 m (3 pisos)	Uso residencial (viviendas, hoteles, moteles y residenciales) y equipamientos de comercio (restaurantes, bares, pubs, pequeños supermercados, multitiendas y locales comerciales), culto y cultura (museos, bibliotecas, salas de concierto, teatros, auditorios, casas de cultura y cines), deporte (canchas, piscinas y gimnasios), esparcimiento (casinos y juegos electrónicos), educación (localidades escolares, superior, básica, medio básico, especial y parvulario), salud (clínicas y consultorios), seguridad, servicios (públicos, profesionales y artesanales inofensivos) y social.	Teatro	Aislado Continuo hasta 10,5 m	Aislado

CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes y seguridad.

8	**CASA ITALIA** V6a			Según OGUC.	11 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda, hoteles y hosterías) y equipamientos de comercio (restaurante, supermercado y local comercial), culto y cultura, deporte (cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, salud (clínica, posta, dispensario y consultorio), seguridad, servicios (oficina profesional, correo, telégrafo, utilidad pública y artesanales inofensivos) y social.	Club Social	Aislado sin adosamiento	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherencia con atributos de valor (altura). Usos de suelo concordantes, salvo Equipamientos: Clases comercio (supermercado), deportes (todos).								
9	**CEMENTERIO SANTA INÉS** N ÁREA ESPECIAL			No indica	S/I	Equipamientos de culto (catedral, templo, santuario, parroquia y capilla) y salud (cementerio).	Cementerio	No indica	S/I
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Indefiniciones inadecuadas (Alturas). Equipamientos: Clase Culto.								

10	**SPORTING CLUB ZONA TÍPICA: SECTOR PISTAS DE CARRERA** EE-2 AV PREMVAL		 	No indica	12 m (2 pisos)	Uso residencial (hoteles) y equipamientos de comercio (restaurante), cultura (museo, jardín botánico y centro de eventos), deporte (cancha, piscina, velódromo y centro deportivo), esparcimiento (hipódromo y casino) y social (club social).	Área Verde y art. 2.1.31 OGUC	No indica	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Se observan Indefiniciones inadecuadas (Alturas y Sist. Agrupam.). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clase Esparcimiento (casino).								

En los Monumentos Históricos Palacio Rioja y Palacio Carrasco, regulados por la Zona E8-1 (ZCH-6 y ZCH-5), las normas de altura máxima, usos de suelo y sistema de agrupamiento se encuentran definidas de manera concordante con sus atributos de valor, configurando un marco regulatorio claro que contrasta con la situación observada en el resto de los bienes analizados.

Otros inmuebles presentan indefiniciones normativas relevantes. El Castillo Wulff, emplazado en Zona BC, cuenta con parámetros de altura y sistema de agrupamiento sujetos a criterio de la Dirección de Obras Municipales, junto con una referencia al artículo 231 de la OGUC que no existe en la reglamentación vigente. El Palacio Presidencial y el Castillo Brunet, en las Zonas E.G.N.1 y E.G.N.2, no disponen de alturas máximas ni sistemas de agrupamiento definidos. El Palacio Quinta Vergara y el Sporting Club (Zona EE-2 AV, PREMVAL) presentan la misma carencia, al igual que el Cementerio Santa Inés (Zona N) en lo relativo a equipamientos de clase Culto.

En cuanto a los usos permitidos, se identifican regulaciones amplias que no diferencian clases de equipamientos, habilitando actividades con potencial de inducir cambios funcionales o volumétricos significativos en inmuebles patrimoniales. Esto ocurre en el Palacio Presidencial y el Castillo Brunet, donde la normativa permite equipamientos sin especificación de clase; en el Palacio Quinta Vergara, donde se autorizan clases deporte y esparcimiento como velódromos o casinos; en el Teatro Municipal, que permite equipamientos clase deporte y seguridad además de edificación aislada con alturas determinadas exclusivamente por rasantes de la OGUC; en la Casa Italia, donde se autorizan usos de comercio de gran escala y equipamientos deportivos; y en el Castillo Wulff, donde la categoría de equipamiento turístico requiere revisión en función del marco regulatorio aplicable a Monumentos Históricos.

Finalmente, se constata una superposición de declaratorias en el Castillo Wulff, que mantiene simultáneamente la condición de Monumento Histórico (1995) y de Inmueble de Conservación Histórica según el PRC (2002). De acuerdo con la DDU 400 (Circular 400, de la División de Desarrollo Urbano), corresponde evaluar la desafectación de su condición de ICH para evitar duplicidad normativa y asegurar la aplicación completa del régimen de protección establecido por la Ley N° 17.288.

Inmuebles de Conservación Histórica

En virtud del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), los Planes Reguladores Comunales están facultados para declarar Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica (ICH y ZCH). En Viña del Mar esta atribución ha sido aplicada en diversas modificaciones del instrumento vigente, mediante las cuales se han incorporado formalmente múltiples recursos de valor cultural al patrimonio urbano comunal.

Tabla 2.58: Resumen de modificaciones del PRC que incluyen declaratorias de ICH y ZCH.

N°	MODIFICACIONES, SECCIONALES, Y ACTUALIZACIÓN	DECRETO APROBATORIO	FECHA DIARIO OFICIAL	TIPO	ICH	ZCH
1	Actualización PRC de Viña del Mar 2002	DA 10949-02	DO 13.12.02	ICH	20	0
2	Modificación "Seccional Recreo" 2003	DA 10016-03	DO 21.10.03	ICH	6	0
3	Modificación Santa Inés 2015	DA 10404-15	DO 03.09.15	ZCH ICH	1	4
4	Modificación Población Vergara 2016	DA 4595-15	DO 13.05.16	ZCH ICH	1	4
TOTALES					28	8

Fuente: Elaboración propia.

Los 28 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) corresponden principalmente a casonas, palacios y chalets, concentrados en su mayoría en los sectores de Cerro Castillo y Agua Santa, con presencia también en Recreo, Población Vergara y el par vial Viana-Álvarez. Estos inmuebles se caracterizan por un patrón de asentamiento que responde a las condiciones geográficas y topográficas del territorio, y por una tipología constructiva singular que incorpora elementos distintivos como el tratamiento del vínculo con el suelo, remates de techumbre característicos y una articulación armónica con el entorno a través de sus fachadas y volumetrías.

Tabla 2.59: Listado Inmuebles de Conservación Histórica.

N°	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL	DECLARATORIA
1	**MUELLE POBLACIÓN VERGARA**	Av. San Martín S/N	144-122	D.A. N° 10.949/2002 – D.O. 13.12.2002
2	**CASTILLO WULFF**	Av. Marina N° 37	602-003	
3	**IGLESIA CAPUCHINOS**	Pasaje Prat N° 145	863-005	
4	**CASA VISTA HERMOSA**	Vista Hermosa N° 247	610-007	
5	**CASA VISTA HERMOSA**	Vista Hermosa N° 241	610-005	
6	**CASA VISTA HERMOSA**	Vista Hermosa N° 221	610-004	
7	**CASA VISTA HERMOSA**	Vista Hermosa N° 121	610-001	
8	**CASA VISTA HERMOSA**	Vista Hermosa N° 136 -140	609-009	
9	**CASA VISTA HERMOSA**	Vista Hermosa N° 162-166	609-010	
10	**CASA VISTA HERMOSA**	Vista Hermosa N° 180	615-009	
11	**CASA**	Balmaceda N° 102	610-014	
12	**CASA**	Viana N° 107-117	667-003	
13	**CASA**	Agua Santa N° 782	808-024	
14	**CHALET FONTAINE**	Agua Santa N° 765	1107-010	

15	**PALACIO ARIZTÍA**	Álvarez N° 434-444	1207-014	
16	**CASA**	Viana N° 553	671-002	
17	**OFICINAS PARQUE SALITRE**	El Salto S/N	5021-001	
18	**CASA ASTORECA**	Pasaje La Paz N° 1301	130-002	
19	**IGLESIA DE PIEDRA**	Sub. Lusitania N° 810	485-001	
20	**MUSEO FONCK**	4 norte 784	52-7	
21	**CASA**	Agua Santa N° 397	1104-3	D.A. N° 10.016/2003 – D.O. 21.10.2023
22	**CASA**	Agua Santa N° 469	1105-1	
23	**CASA**	Viena N° 353	833-1	
24	**CASA**	Madrid N° 520-524	874-34	
25	**CASA**	Avda España N° 1363-1387	899-1	
26	**CASA**	Pedro Montt N° 171	864-3	
27	**ESCUELA PEDRO AGUIRRE CERDA**	Calle Tres N° 2156	287-002	D.A. N° 10.404/2015 – D.O. 03.09.2015
28	**CASA LOSADA**	Avda. Libertad N° 702	138-001	D.A. N° 4.595/2016

Fuente: PRC (D.A. N° 10.949) y sus modificaciones.

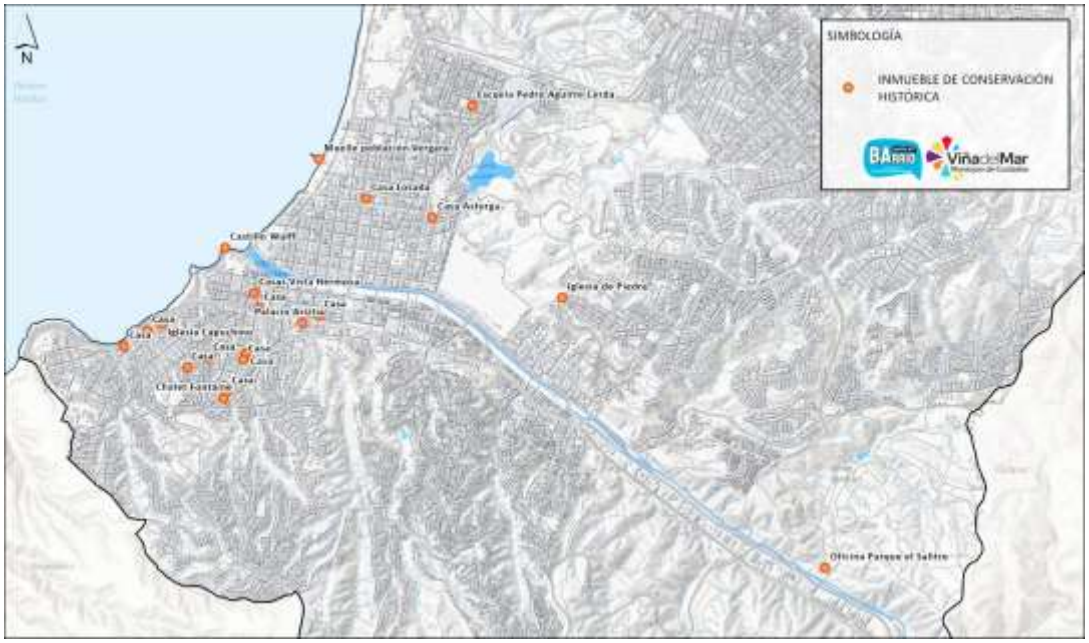


Figura 2.61: Inmuebles de Conservación Histórica en el PRC vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir de IPT Vigente.

Tabla 2.60: Comparativo de Normativas para ICH en la comuna de Viña del Mar.

Nº	NOMBRE ICH / ZONA PRC	ZONA PRC	FOTOGRAFÍA	Altura Máxima permitida (m)	Altura ICH (m)	Uso de Suelo permitido	Uso de Suelo ICH	Sistema Agrup. Permitido	Sistema Agrup. ICH
1	**MUELLE VERGARA BC** (ZONA LM PRC 1979, APLICA ZONA AV, DS 329/80)			Según definición DOM específica al proy. y art 231 OGUC.	8 m (1 piso)	Equipamiento turístico, recreacional y deportivo, y artesanía pesquera.	Área verde pública	Según definición DOM específica al proy. y art 231 OGUC.	No aplica
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Siendo la infraestructura, se cuestiona la factibilidad de Intervención con ICH. Alturas y Sistemas de Agrupación: Indefiniciones sujetas a discreción, error en el artículo de la OGUC. Usos de suelo cuestionables: equipamiento turístico, inadecuado: deportivo.								
2	**CASTILLO WULFF BC** (ZONA LM PRC 1979, APLICA ZONA AV, DS 329/80)			Según definición DOM específica al proy. y art 231 OGUC.	12 m (2 pisos)	Equipamiento turístico, recreacional y deportivo, y artesanía pesquera.	Museo	Según definición DOM específica al proy. y art 231 OGUC.	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Alturas y Sist. Agrup.: Indefiniciones sujetas a discreción, error en art OGUC. Usos de suelo cuestionable: equipamiento turístico, inadecuado: deportivo.								
3	**IGLESIA CAPUCHINOS** RE-1			14 m	16 m (1 piso)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista (pequeños supermercados, restaurantes y fuentes de soda), culto y cultura (galerías, casas de cultura, salas de concierto, museos y bibliotecas), deporte (multicanchas, piscinas, gimnasios y centro deportivo), social (juntas de vecinos y locales comunitarios), educación, seguridad (cuartel de bomberos y tenencia) y servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales inofensivos).	Templo	Aislado y pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura y agrupamiento). Salvo uso de suelo Equipamientos: Clase deporte.								
4	**CASA VISTA HERMOSA Nº 247** (CASA HYSLOP) R-1: ZONA RESIDENCIAL 1			2 pisos	11 m (3 pisos)	Uso residencial.	Vivienda	Aislado y pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura y agrupamiento). Revisar uso de suelo exclusivo Residencial.								

5	**CASA VISTA HERMOSA N° 241** R-1: ZONA RESIDENCIAL 1			2 pisos	9m (2 pisos)	Uso residencial.	Vivienda	Aislado y pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura y agrupamiento). Revisar uso de suelo exclusivo Residencial.								
6	**CASA VISTA HERMOSA N° 221** (CASONA BRUNET-BROWN) R-2 ZONA RESIDENCIAL 2			4 pisos	10 m (3 pisos)	Uso residencial y equipamiento sin especificación de clases.	Vivienda	Aislado, Escalonado, Pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Uso de suelo "equipamiento" no define clases permitidas.								
7	**CASA VISTA HERMOSA N° 121** (CASA AMOS MASON) R-2: ZONA RESIDENCIAL 2			5 pisos	8 m (2 pisos)	Uso residencial y equipamiento sin especificación de clases.	Vivienda	Aislado, Escalonado, Pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Uso de suelo "equipamiento" no define clases permitidas.								
8	**CASA VISTA HERMOSA N° 136-140** (CHALET CONJUNTO NIETO 3) ZE: ZONA ESPECIAL Y JARDIN LADERA			No indica	14 m (3 pisos)	Se mantiene uso residencial existente.	Vivienda	No indica	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Indefinición respecto de: alturas máximas y sistema de agrupamiento. Revisar exclusividad de uso residencial.								
9	**CASA VISTA HERMOSA N° 162-166** (CHALET CONJUNTO NIETO 2) ZE: ZONA ESPECIAL Y JARDIN LADERA			No indica	14 m (4 pisos)	Se mantiene uso residencial existente.	Vivienda	No indica	Aislado

	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Indefinición respecto de: alturas máximas y sistema de agrupamiento. Revisar exclusividad de uso residencial.								
10	**CASA VISTA HERMOSA N° 180** (CHALET CONJUNTO NIETO 1) ZE: ZONA ESPECIAL Y JARDIN LADERA			No indica	14 m (3 pisos)	Se mantiene uso residencial existente.	Vivienda	No indica	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Indefinición respecto de: alturas máximas y sistema de agrupamiento. Revisar exclusividad de uso residencial.								
11	**CASA BALMACEDA N° 102** (CHALET REYES RODRIGUEZ) R-2 ZONA RESIDENCIAL 2			15 m (3 pisos)	15 m (3 pisos)	Uso residencial y equipamiento sin especificación de clases.	Hospedaje	Aislado, Escalonado, Pareado	Continuo
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Uso de suelo "equipamiento" no define clases permitidas.								
12	**CASA VIANA N° 107-117** (CASONA BUGE) E1			10,5 (continuo) Según OGUC (aislado sobre continuidad)	9 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda, hoteles, hosterías, moteles y residenciales) y equipamientos de comercio (restaurante, bar, pub, pequeño supermercado, multitienda y local comercial), culto y cultura (museo, biblioteca, sala de concierto, teatro, auditorio, casa de cultura y cine), deporte (cancha, piscina y gimnasio), esparcimiento (casinos y juegos electrónicos), educación (localidades escolares, superior, básica, medio básico, especial y parvulario), salud (clínica y consultorios), seguridad, servicios (públicos, profesionales y artesanales inofensivos) y social.	Educación y comercio (restaurante)	Continuo (hasta 10,5 m) Aislado (sobre continuidad)	Continuo
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura aislada sobre continuidad). Usos de suelo concordantes, salvo Equipamientos: Clase deporte.								

13	**CASA AGUA SANTA N° 782** (CASONA GARLAND) RE-2			15 m (3 pisos)	12 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista, culto y cultura (todos), deporte (multicanchas, piscinas, gimnasios y centro deportivo), social (juntas de vecinos, locales comunitarios y club social), educación, seguridad (cuartel de bomberos, tenencia y comisarías) y servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales).	Centro de rehabilitación	Aislado, Escalonado, Pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, salvo Equipamientos: Clases Comercio (especificar), deportes, seguridad (cuartel bomberos).								
14	**CASA AGUA SANTA N° 765** (CHALET FONTAINE) RE-2			15 m (3 pisos)	10 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista, culto y cultura (todos), deporte (multicanchas, piscinas, gimnasios y centro deportivo), social (juntas de vecinos, locales comunitarios y club social), educación, seguridad (cuartel de bomberos, tenencia y comisarías) y servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales).	templo	Aislado, Escalonado, Pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases Comercio (especificar), deportes, seguridad (cuartel bomberos)								
15	**ALVAREZ N° 434-444** (PALACIO ARIZTÍA) V6a			Según OGUC	14 m (2 Pisos)	Uso residencial (vivienda, hoteles y hosterías) y equipamientos de comercio (restaurante, supermercado y local comercial), culto y cultura, deporte (cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, salud (clínica, posta, dispensario y consultorio), seguridad, servicios (oficina profesional, correo, telégrafo, utilidad pública y artesanales inofensivos) y social.	Educación	Aislado sin adosamiento	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases comercio (supermercado) deportes (todos).								

16	**CASA VIANA Nº 553** (CASA ECHEVERRÍA) E1			10,5 (continuo) Según OGUC (aislado sobre continuidad)	8 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda, hoteles, hosterías, moteles y residenciales) y equipamientos de comercio (restaurante, bar, pub, pequeño supermercado, multitienda y local comercial), culto y cultura (museo, biblioteca, sala de concierto, teatro, auditorio, casa de cultura y cine), deporte (cancha, piscina y gimnasio), esparcimiento (casinos y juegos electrónicos), educación (localidades escolares, superior, básica, medio básico, especial y parvulario), salud (clínica y consultorios), seguridad, servicios (públicos, profesionales y artesanales inofensivos) y social.	Club social	Aislado Continuo hasta 10,5 m	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura aislada sobre continuidad). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes y Esparcimiento.								
17	**OFICINAS PARQUE SALITRE** EE-2 AV PREMVAL			No indica	8 m (2 pisos)	Uso residencial (hoteles) y equipamientos de comercio (restaurante), cultura (museo, jardín botánico y centro de eventos), deporte (cancha, piscina, velódromo y centro deportivo), esparcimiento (hipódromo y casino) y social (club social).	Oficinas	No indica	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Indefiniciones inadecuadas (Alturas y Sistema de Agrupamiento). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes y Esparcimiento (casino).								
18	**PJE. LA PAZ Nº 1301** (PALACIO ASTORECA) V8 - ZCH-7			20 m (6 pisos)	16 m (3 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio, culto y cultura (museo, biblioteca, sala de concierto, teatro, casa de cultura, cine, galería de arte y medios de comunicación escrito y radial), deporte (cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, esparcimiento, salud (clínica, posta y consultorio), seguridad, servicios y social.	Universidad	Aislado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes, Esparcimiento, Seguridad.								

19	**IGLESIA DE PIEDRA** (CAPILLA SAN CRISTO) V7			OGUC (aislado y pareado) 12 m (escalonado)	9 m (1 piso)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio (todos), culto y cultura (todos), deporte (estadio, coliseo, cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, esparcimiento (parque de entretenciones), salud (clínica, posta y consultorio), seguridad (bomberos, comisaría y tenencia), servicios (correo, telégrafo, utilidad pública, profesionales y artesanales inofensivos), actividades productivas inofensivas y social.	Templo	Aislado y pareado (equipamiento).	Continuo
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura máxima OGUC). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes, Esparcimiento.								
20	**MUSEO FONCK** E8-1			16 m (5 pisos)	9 m (2 pisos)	Equipamientos de comercio (local comercial y cafetería) y de culto y cultura.	Museo	Aislado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura). Usos de suelo concordantes.								
21	**CASA AGUA SANTA Nº 397** RE-2			15 m (3 pisos)	15 m (3 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista, culto y cultura (todos), deporte (multicanchas, piscinas, gimnasios y centro deportivo), social (juntas de vecinos, locales comunitarios y club social), educación, seguridad (cuartel de bomberos, tenencia y comisarías) y servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales).	Vivienda	Aislado, Escalonado, Pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, salvo Equipamientos: Clases Comercio (especificar), deportes, seguridad (cuartel bomberos).								

22	**CASA AGUA SANTA N° 469** (CHALET LÜTJENS MARTÍNEZ) RE-2			15 m (3 pisos)	13 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista, culto y cultura (todos), deporte (multicanchas, piscinas, gimnasios y centro deportivo), social (juntas de vecinos, locales comunitarios y club social), educación, seguridad (cuartel de bomberos, tenencia y comisarías) y servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales).	Vivienda	Aislado, Escalonado, Pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases Comercio (especificar), deportes, seguridad (cuartel bomberos).								
23	**CASA VIENA N° 353** (CHALET CRICHTON) RE-5			OGUC (aislado y pareado) 12 m (escalonado)	14 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista (centros comerciales, locales comerciales, supermercados, pequeñas multitiendas, mercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias libres, estaciones de servicio automotor, centros de mantención automotor y venta de vehículos), culto y cultura, deporte, seguridad (cuartel de bomberos, tenencia y comisaría), social (juntas de vecinos, club social y local comunitario), salud (clínicas, postas, consultorios y centros de rehabilitación), educación, servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales) y actividades productivas inofensivas (talleres y servicios artesanales).	Vivienda	Aislado, continuo, pareado y escalonado (Vivienda) Aislado, continuo y pareado (equip.) Aislado son adosam. (Act.Prod.)	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura máx. OGUC). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, salvo equipamientos clase comercio (centros comerciales, estaciones de servicio automotor, centros de mantención automotor, venta de vehículos).								

24	**CASA MADRID Nº 520-524** (CASONA GODOY PARRA) RE-5			OGUC (aislado y pareado) 12 m (escalonado)	13 m (3 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista (centros comerciales, locales comerciales, supermercados, pequeñas multitiendas, mercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias libres, estaciones de servicio automotor, centros de mantención automotor y venta de vehículos), culto y cultura, deporte, seguridad (cuartel de bomberos, tenencia y comisaría), social (juntas de vecinos, club social y local comunitario), salud (clínicas, postas, consultorios y centros de rehabilitación), educación, servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales) y actividades productivas inofensivas (talleres y servicios artesanales).	Vivienda	Aislado, continuo, pareado y escalonado (Vivienda) Aislado, continuo y pareado (equip.) Aislado son adosam. (Act.Prod.)	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura máx. OGUC). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, salvo equipamientos clase comercio (centros comerciales, estaciones de servicio automotor, centros de mantención automotor, venta de vehículos).								
25	**CASA AVENIDA ESPAÑA Nº1363-1387** RE-1			14 m	15 m (3 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista (pequeños supermercados, restaurantes y fuentes de soda), culto y cultura (galerías, casas de cultura, salas de concierto, museos y bibliotecas), deporte (multicanchas, piscinas, gimnasios y centro deportivo), social (juntas de vecinos y locales comunitarios), educación, seguridad (cuartel de bomberos y tenencia) y servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales inofensivos).	Residencial (Vivienda)	Aislado y pareado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes, seguridad (cuartel de bomberos).								

26	**CASA PEDRO MONTT** (CASONA GARCÍA GUERRERO) RE-1			14 m	9 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio minorista (pequeños supermercados, restaurantes y fuentes de soda), culto y cultura (galerías, casas de cultura, salas de concierto, museos y bibliotecas), deporte (multicanchas, piscinas, gimnasios y centro deportivo), social (juntas de vecinos y locales comunitarios), educación, seguridad (cuartel de bomberos y tenencia) y servicios (utilidad pública, oficina profesional, correos y artesanales inofensivos).	hostal	aislado y pareado	Continuo
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura). Sistema de agrupamiento "escalonado" no existe. Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes, seguridad (cuartel de bomberos).								
27	**ESCUELA PEDRO AGUIRRE CERDA** E5-ZCH-2 POBLACIÓN FÁBRICA DE PRODUCTOS PAPELES Y METALES S.A.			7 m (máximo 2 pisos)	11 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda) y equipamiento de educación.	Escuela	Para Vivienda: continuo y pareado Equipamiento: continuo y pareado	continuo y pareado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (altura, usos de suelo, sistema agrupamiento).								
28	**CASA LOSADA** (CASONA OLGA COUSIÑO) E7-c			26 m (8 pisos)	11 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio, culto y cultura (museo, biblioteca, sala de concierto, teatro, casa de cultura, cine, galería de arte y medios de comunicación escrito y radial), deporte (cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, esparcimiento, salud (clínica, posta y consultorio), seguridad, servicios y social.	Vivienda	Aislado y Aislado sobre continuo 19 m (6 pisos) Continuo 7 m altura máx. y mín.	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura). Usos de suelo concordantes, salvo Equipamientos: Clases comercio, deportes.								

El análisis de la normativa urbanística aplicable a los ICH evidencia situaciones que inciden en la adecuada protección de sus atributos. En primer lugar, se identifica un caso donde la factibilidad de la declaratoria requiere revisión: el ICH Muelle Vergara, cuya condición de infraestructura no se ajusta al marco regulatorio vigente, por lo que corresponde evaluar la pertinencia de una eventual declaratoria como Monumento Histórico.

De manera transversal, se constata la ausencia de fichas de valoración y tablas de evaluación de atributos, tanto en formato DDU 240 como DDU 400, lo que limita la fundamentación técnica de las declaratorias y la coherencia de las regulaciones asociadas. En contraste, el ICH rol 287-002 (Zona E5-ZCH-2) presenta normas debidamente definidas, con alturas, usos de suelo y sistemas de agrupamiento alineados con los atributos del inmueble.

Respecto de indefiniciones normativas, se observan situaciones donde no se establecen alturas máximas ni sistemas de agrupamiento, como en los ICH Chalets del Conjunto Nieto (Zona ZE) y las Oficinas del Parque Salitre (Zona EE-2 AV, PREMVAL). El Castillo Wulff presenta normas sujetas a criterio de la Dirección de Obras Municipales y una referencia a un artículo de la OGUC inexistente (Art. 231), lo cual requiere ajuste.

En cuanto a normas que no resguardan adecuadamente la escala o configuración de los inmuebles, se identifican casos donde se permite agrupamiento aislado con alturas definidas exclusivamente por rasantes de la OGUC (roles 667-003 y 671-002, Zona E1; rol 1207-014, Zona V6a; 485-001, Zona V7; y Casa Viena 353, RE-5). En zonas RE-1, RE-2 y R-2 se autorizan equipamientos de distintas clases (comercio, deporte, seguridad) sin regulación diferenciada. El ICH rol 138-001 (Zona E7c) presenta una altura máxima permitida de 26 m frente a los 11 m del inmueble.

Se identifican también definiciones que requieren revisión, como la autorización del sistema de agrupamiento "escalonado" en zonas R-2, RE-2 y RE-5, tipología no reconocida formalmente en el marco vigente. En zonas exclusivamente residenciales (R-1 y ZE) se sugiere analizar la incorporación de equipamientos de interés comunitario que contribuyan al soporte funcional del entorno.

Zonas de Conservación Histórica

El PRC identifica 8 Zonas de Conservación Histórica (ZCH), incorporadas a través de dos modificaciones del instrumento aprobadas en 2015 y 2016, emplazadas principalmente en Santa Inés y Población Vergara.

Tabla 2.61: Listado de Zonas de Conservación Histórica.

N°	NOMBRE	ZONIFICACIÓN PRC	DIRECCIÓN	ROL	DECLARATORIA
1	**POBLACIÓN FÁBRICA CHILENA DE SEDERÍAS S.A. SEDAMAR I**	ZONA CH N°1	Entre calles 20 y 21 Norte con calle 2 y 3.	301	D.A. N° 10.404/2015 – D.O. 03.09.2015
2	**POBLACIÓN FÁBRICA DE PRODUCTOS PAPELES Y METALES S.A.**	ZONA CH N°2	Entre calles 20 Norte con calle 3 y 4.	271-11 AL 37	
3	**POBLACIÓN MUNICIPAL**	ZONA CH N°3	Entre calles 20 y 19 Norte con calle 6 y 7 ½.	282, 283 y 284	
4	**POBLACIÓN FÁBRICA CHILENA DE SEDERÍAS S.A. SEDAMAR II**	ZONA CH N°4	Entre calles 21 Norte y Alessandri.	291	
5	**PALACIO CARRASCO**	ZONA CH N°5	Avenida Libertad 250	52-4	D.A. N° 4.595/2016
6	**PALACIO RIOJA**	ZONA CH N°6	Calle Quillota 214	55-12 y 55-13 (Plaza Paul Harris)	
7	**PALACIO ASTORECA**	ZONA CH N°7	Pje. La Paz 1301	128-02 a 05; 130-01 y 02	
8	**IGLESIA PADRES CARMELITAS**	ZONA CH N°8	Avenida Libertad 394	071-22 y 78	

Fuente: PRC (D.A. N° 10.949) y sus modificaciones.

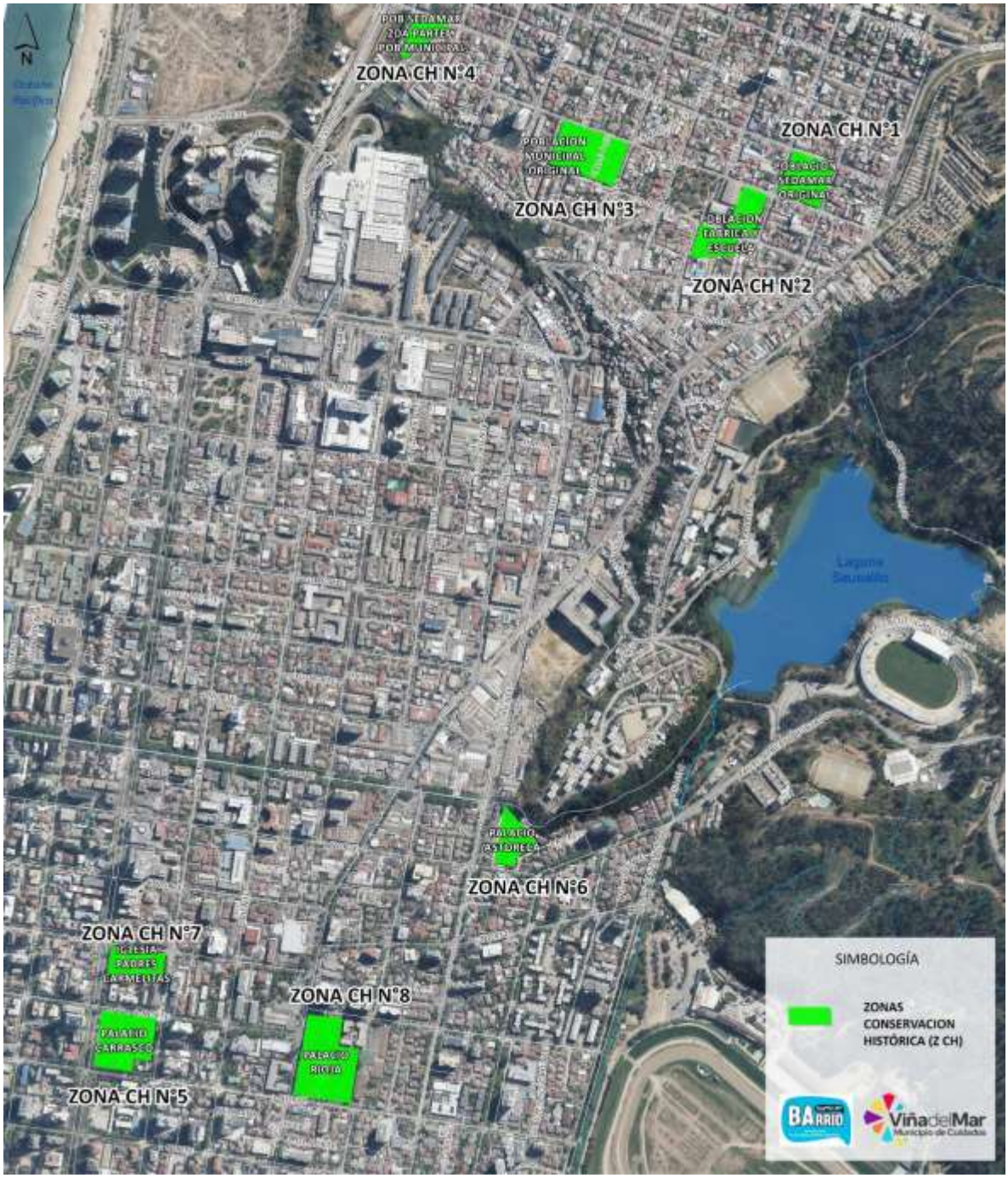


Figura 2.62: Zonas de Conservación Histórica por PRC

Fuente: Elaboración propia a partir de IPT Vigente.

Tabla 2.62: Comparativo de Normativas para ZCH en la comuna de Viña del Mar.

Nº	NOMBRE ZCH / ZONA PRC	ZONA PRC	FOTOGRAFÍA	Altura Máx. perm. (m)	Altura Inmueb. (m)	Uso de Suelo permitido	Uso de Suelo Inmueb.	Sist. Agrup. permitido	Sist. Agrup. Inmueb.
1	**POBLACIÓN FÁBRICA CHILENA DE SEDERÍAS S.A. SEDAMAR I** SUBZONA E5-ZCH-1			7 m (máximo 2 pisos)	5 m (2 pisos)	Usos residenciales y equipamientos de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento (parque de entretenciones, casinos y juegos electrónicos), salud, seguridad, servicios, social y actividades productivas inofensivas (industria, talleres, almacenamiento y establecimientos de impacto similar industrial).	Residencial (vivienda)	Para vivienda: continuo Equipamiento: continuo y pareado	Pareado, continuo
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (ocupación de suelo: 1 vivienda y equipamiento / Antejardín: de tipo A, mínimo 1 m). Salvo uso de suelo, Equipamiento y Actividades productivas inofensivas. Se sugiere prohibir y considerar el art. 2.1.16 OGUC								
2	ZCH: **POBLACIÓN FÁBRICA DE PRODUCTOS PAPELES Y METALES S.A.** ICH: **ESCUELA PEDRO AGUIRRE CERDA** SUBZONA E5-ZCH-2			7 m (máximo 2 pisos)	3m (1 piso)	Usos residenciales y equipamientos de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento (parque de entretenciones, casinos y juegos electrónicos), salud, seguridad, servicios, social y actividades productivas inofensivas (industria, talleres, almacenamiento y establecimientos de impacto similar industrial).	Residencial (vivienda) y Equipamiento Educación	Para vivienda: continuo y pareado Equipamiento: continuo y pareado	Continuo y pareado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (ocupación de suelo: 1 vivienda y equipamiento / Antejardín: de tipo A, mínimo 2 m). Salvo uso de suelo Equipamiento, se sugiere prohibir con norma específica ICH y considerar art. 2.1.16 OGUC. Revisar altura máxima edificación.								
3	**POBLACIÓN EMPLEADOS MUNICIPALES** SUBZONA V7-ZCH-3			7 m (máximo 2 pisos)	6 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio (todos), culto y cultura (todos), deporte (estadio, coliseo, cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, esparcimiento (parque de entretenciones), salud (clínica, posta y consultorio), seguridad (bomberos, comisaría y tenencia), servicios (correo, telégrafo, utilidad pública, profesionales y artesanales inofensivos), actividades productivas inofensivas y social.	Residencial (vivienda)	Para vivienda: continuo y pareado	continuo y pareado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (ocupación de suelo: 0,75 / Antejardín: de tipo A, mínimo 2 m). Salvo usos de suelo, permitiéndose equipamientos que implican alteraciones físicas y funcionales en el conjunto de la población. Se sugiere prohibir equipamientos, considerando el art 2.1.26 OGUC.								

4	**POBLACIÓN FÁBRICA DE SEDERÍAS S.A. SEDAMAR II** SUBZONA V7-ZCH-4		 	7 m (máximo 2 pisos)	6 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio (todos), culto y cultura (todos), deporte (estadio, coliseo, cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, esparcimiento (parque de entretenciones), salud (clínica, posta y consultorio), seguridad (bomberos, comisaría y tenencia), servicios (correo, telégrafo, utilidad pública, profesionales y artesanales inofensivos), actividades productivas inofensivas y social.	Residencial (vivienda)	Para vivienda: continuo y pareado	continuo y pareado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (ocupación de suelo: 0,75). Salvo usos de suelo, permitiéndose equipamientos que implican alteraciones físicas y funcionales en el conjunto de la población. Se sugiere prohibir equipamientos, considerando el art 2.1.26 OGUC. Salvo Antejardín: no es considerado si bien es un atributo.									
5	**MH: PALACIO CARRASCO** E8-1 - ZCH-5			16 m (5 pisos)	18 m (3 pisos)	Equipamientos de comercio (local comercial y cafetería) y de culto y cultura.	Cultura	Aislado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (sup.. predial mínima: 2.000 m2; Coef. ocup. suelo: 0,3; antejardín: 6 m (1 oriente) y 15 m (otras calles). Usos de suelo concordantes.									
6	**MH: PALACIO RIOJA** E8-1 - ZCH-6			16 m (5 pisos)	13 m (2 pisos)	Equipamientos de comercio (local comercial y cafetería) y de culto y cultura.	Cultura	Aislado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Coherentes con atributos de valor (sup. predial mínima: 2.000 m2; Coef. Ocup. suelo: 0,3; antejardín: 6 m (1 oriente) y 15 m (otras calles). Usos de suelo concordantes.									
7	**ICH: PALACIO ASTORECA** V8 - ZCH-7			20 m (6 pisos)	11 m (2 pisos + mansarda)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio, culto y cultura (museo, biblioteca, sala de concierto, teatro, casa de cultura, cine, galería de arte y medios de comunicación escrito y radial), deporte (cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, esparcimiento, salud (clínica, posta y consultorio), seguridad, servicios y social.	Equipamiento Educación	Aislado	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes, Esparcimiento, Seguridad.									

8	**IGLESIA PADRES CARMELITAS** E7-c - ZCH-8			26 m (8 pisos)	7 m (2 pisos)	Uso residencial (vivienda y hospedaje) y equipamientos de comercio, culto y cultura (museo, biblioteca, sala de concierto, teatro, casa de cultura, cine, galería de arte y medios de comunicación escrito y radial), deporte (cancha, piscina, centro deportivo y gimnasio), educación, esparcimiento, salud (clínica, posta y consultorio), seguridad, servicios y social.	Culto	Aislado y Aislado sobre Continuo 19 m (6 pisos) Continuo 7 m altura máx. y mín.	Aislado
	CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA: Incoherentes con atributos de valor (altura). Usos de suelo concordantes, Salvo Equipamientos: Clases deportes, Esparcimiento, salud, Seguridad.								

El análisis de las ZCH evidencia discrepancias entre los límites normativos y los atributos de valor que se busca resguardar. En las zonas E8-1 (ZCH-6 y ZCH-5), los límites coinciden exactamente con los roles declarados MH, situación también presente en la zona V8-ZCH-7 para el ICH Palacio Astoreca. Esto restringe el alcance protector de la zonificación, por lo que corresponde revisar los límites o, en su defecto, sustituir estas ZCH por Normas Urbanísticas Específicas para MH, de acuerdo con la DDU 400.

Se constata la ausencia de fichas de valoración y tablas de atributos tanto bajo DDU 240 como DDU 400, lo que limita la fundamentación técnica y dificulta la traducción de atributos a parámetros urbanísticos. En subzonas E5 (ZCH-1 y ZCH-2), V7 (ZCH-3 y ZCH-4) se permiten equipamientos y actividades productivas que, aplicados al total del inmueble, pueden inducir transformaciones que afectan atributos del conjunto poblacional. En la subzona V7-ZCH-4 no se exige antejardín, pese a ser un rasgo característico de la morfología original.

Las zonas V8-ZCH-7 y E7-c-ZCH-8 presentan alturas máximas permitidas de 20 m y 26 m respectivamente, frente a los 11 m del ICH Palacio Astoreca y los 7 m de la Iglesia de los Padres Carmelitas, evidenciando la necesidad de revisar parámetros volumétricos para asegurar correspondencia con los atributos del entorno.

b) Criterios técnicos e implicancias para la actualización del PRC

Para la identificación técnica de elementos de valor cultural se consideran las recomendaciones derivadas de la experiencia y práctica internacional. La tabla siguiente sintetiza criterios técnicos y sus implicancias tanto en el proceso de análisis como en las decisiones de planificación.

Tabla 2.63: Criterios técnicos e implicancias para el proceso de planificación.

Recomendación - criterio	Implicancia en proceso de análisis e identificación	Implicancia en PRC y plano seccional
DIFERENCIACIÓN EXISTENTE INTERVENIDO	Identificación características inmuebles preexistentes, de sitios eriazos.	Normas diferenciadas para obras nuevas y refacciones en ZCH, y para refacciones en ICH (permitir lenguajes contemporáneos)
INTERACCIÓN CONTEXTOS Y ENTORNOS	Identificación de escalas de Valor Patrimonial (inmueble individual, conjuntos inmuebles, pieza urbana, barrios, etc.) Mirada integral de conjuntos urbanos.	Armonización entre normas urbanísticas de zonas colindantes y normas urbanísticas coherentes con elementos y conjuntos de valor, y sus entornos.
INTEGRIDAD	Catastro de elementos y conjuntos de valor patrimonial / nivel de reconocimiento y protección de elementos /análisis crítico del marco normativo vigente.	Evaluar pertinencia de definir niveles y tipos de demolición y ampliación parcial. (eventual prohibición de usos que produzcan alteraciones significativas, evitar fachadismo).
EFICIENCIA PROYECTUAL	Análisis crítico de intervenciones sobre preexistentes en el marco normativo vigente.	Permitir niveles de demolición y ampliación parcial según elemento, conjunto o sistema edificatorio y/o tipo de espacio público.
OPTIMIZACIÓN FUNCIONAL	Reconocimiento de estado de funcionalidad (óptima, obsoleta). Reconocer potencialidades tipológicas.	Normas urbanísticas que den viabilidad al aprovechamiento funcional en contextos actuales, que dinamicen inversión e intervenciones criteriosas; evitando la obsolescencia funcional.

Recomendación - criterio	Implicancia en proceso de análisis e identificación	Implicancia en PRC y plano seccional
AUTENTICIDAD	Recopilación de antecedentes (seguimiento de transformaciones) Análisis crítico del marco normativo vigente	Normas Urbanísticas y características arquitectónicas adecuadas (evitar falsos históricos, evaluar fomento de posibles ampliaciones en lenguaje actual, entre otros).
REVERSIBILIDAD	Análisis crítico del marco normativo vigente, análisis crítico de intervenciones en ICH Análisis de intervenciones en entorno.	Evitar demoliciones que alteren autenticidad e integridad, evitar incorporación de materialidades, destinos y sistemas constructivos invasivos.
INCLUSIÓN	Incorporación temprana de recursos indicados por la comunidad, directa o indirectamente. Levantamiento de distintos tipos de valores culturales	Definir normas urbanísticas interrelacionadas. Atender decisiones de planificación a distintas escalas y con implicancias directas o indirectas.

Fuente: Elaboración propia a partir de recomendaciones internacionales.

El diagnóstico normativo de los ICH y ZCH revela que la protección patrimonial vigente en Viña del Mar presenta vacíos técnicos sistemáticos (ausencia de fichas de valoración, indefiniciones de altura y agrupamiento, usos permitidos no diferenciados) que comprometen la coherencia entre los atributos reconocidos y los parámetros urbanísticos que debieran protegerlos. La actualización del instrumento enfrenta el desafío de completar este marco con criterios técnicos explícitos, incorporando la metodología DDU 400 y ampliando la identificación de elementos patrimoniales más allá de los inmuebles individuales hacia conjuntos, barrios y tejidos urbanos con valor identitario colectivo.

c) Valoración ciudadana e identificación preliminar de elementos de valor

En las instancias participativas del proceso de actualización del PRC (talleres territoriales y talleres públicos prioritarios), los asistentes expresaron valoraciones sobre situaciones, elementos, conjuntos, hitos y manifestaciones culturales y naturales presentes en la comuna. Estas valoraciones constituyen insumos para la aplicación de la metodología indicada por la DDU 400 en la identificación de valores y evaluación de atributos, y deben ser consideradas en las decisiones de planificación que puedan afectar directa o indirectamente los valores expresados.

La acción ciudadana respecto del patrimonio se orienta exclusivamente a la conservación de atributos vinculados al valor paisajístico (urbano-arquitectónico) y a la identidad histórica (histórico-social). La comunidad no consideró respecto del patrimonio acciones relacionadas con crear o restringir, como ocurrió con otras dimensiones metodológicas, lo que refleja un abordaje social de carácter conservador respecto del patrimonio construido.

Las dimensiones valoradas se abordan desde dos aproximaciones:

- **Valoración de dinámicas:** situaciones vivenciales constitutivas de la urbanidad local, vinculadas a soportes físicos en escala urbana o arquitectónica, con lugaridad difusa o concreta.
- **Valoración de referentes:** lugares identificables, edificios o sectores cuya presencia contribuye a un modo de vida, a la construcción de un paisaje urbano o a la existencia de ciertas dinámicas sociales.

Como resultado del componente "Reconocimiento Patrimonial", se identificó la necesidad de conservar las siguientes tipologías y atributos con valor paisajístico e identitario histórico:

- Barrios residenciales históricos o unidades dentro de estos
- Infraestructura de acceso al borde costero
- Edificios y estructuras próximas al litoral
- Equipamiento deportivo, sedes y canchas, centros de reunión
- Cementerios como espacios de memoria histórica
- Mercados y recintos donde funcionan ferias libres

Recreo es el sector que mayores acciones de conservación plantea, seguido por el Plan.



Gráfico 2.64: Gráficos con resultados del proceso de participación ciudadana.

Fuente: Apartado PAC-Diagnóstico Territorial de Viña del Mar.

Respecto de los barrios residenciales históricos, su reconocimiento se asocia al riesgo de pérdida de carácter por procesos de reconversión urbana, por lo que junto con la valoración patrimonial aparece el interés por un resguardo normativo de los elementos vinculados a la identidad comunal. Se mencionan conjuntos ligados a: actividades productivas (Villa Dulce y Santa Inés), tradición obrera (Achupallas), instituciones (El Olivar), vivienda social histórica (Gómez Carreño), proyectos inmobiliarios fundacionales (Recreo) e inmuebles de la tradición aristocrática (Plan).

d) Identificación del Carácter Identitario patrimonial de la Comuna

Para la identificación de elementos patrimoniales se consideran las recomendaciones técnicas internacionales (UNESCO, ICOMOS) y los instrumentos normativos nacionales, en particular la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y la DDU 400. A partir de los resultados de la valoración ciudadana se realizó un catastro de elementos y conjuntos basados en información de terreno y fuentes bibliográficas, considerando valores urbanos y arquitectónicos, históricos, económicos y sociales.

Los factores analizados para determinar el carácter identitario patrimonial comunal son: significancia del patrón de asentamiento, significancia de inmuebles y conjuntos, representatividad de inmuebles y conjuntos, y espacios colectivos como escenario de actividades de valor cultural y social.

Tabla 2.64: Tipologías representativas y patrón de asentamiento, por sector.

SECTORES	SUBSECTORES	VIVIENDAS UNI. CONJUNTOS	VIVIENDAS UNI. POBLACIONES	EDIFICIOS RESIDENCIALES	CASONAS	CJTOS. RESIDENCIALES BLOCKS	EQUIPAMMANZANA
CHORRILLOS	CHORR. BAJO		x	x	x		
FORESTAL	FORESTAL BAJO				x	x	x
GÓMEZ CARREÑO	CONJUNTOS 1° SECTOR	x				x	
JARDÍN BOTÁNICO					x		
MIRAFLORES	MIRAF. BAJO	x	x		x		
	MIRAF. ALTO		x			x	
NAVAL	SALINAS				x		x
PLAN	C° CASTILLO	x		x	x		
	VIÑA DEL MAR ALTO (BAJO)	x			x	x	
	ALVAREZ PIE DE CERRO	x			x		
	POB VERGARA PONIENTE	x		x	x	x	
	POB VERGARA ORIENTE	x	x				x
	QUINTA CLAUDE				x	x	
RECREO	RECREO BAJO	x	x	x	x		
REÑACA	VIRGEN NEGRA				x		
	COCHOA				x		
SANTA INES	7 NORTE	x					
	SANTA INES	x				x	x
	POBLACIÓN TEXTIL		x				x
VIÑA ORIENTE	VILLA DULCE		x				

Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio de Patrimonio, fase de diagnóstico.

Tabla 2.65: Ejemplos de elementos del carácter identitario comunal

Ejemplos de patrón de asentamiento significativo.				
				
Casona de la Fuente Morel, Borde costero	Población Textil	Conjunto Olga, Recreo	Conjunto Avda España	Población Villa Dulce
Ejemplos de inmuebles, conjuntos y poblaciones significativos.				
				
Ex Teatro Población Gratry	Población COIA, Santa Inés	Conjunto Francisco Javier Riesco CRAV 1	Mercado Municipal	Población la Concepción (KPD); Miraflores Alto
Ejemplos de inmuebles, conjuntos y poblaciones representativas.				
				
Club de Viña del Mar	Ex Matadero	Conjunto 7 Hermanas	Conjunto Vergara Etchevers	Cap Ducal
Ejemplos de espacios colectivos de importancia cultural y/o social				
				
Plaza Santa Inés	Jardín Botánico	Paseo costero	Parque y laguna Forestal	Laguna Sausalito

Fuente: Elaboración propia e Inventario Nacional de Patrimonio Inmueble de Chile, Tomo 7, MOP 2022.

La expresión del carácter identitario de la comuna, derivada del análisis preliminar en los distintos sectores, se encuentra distribuidos territorialmente de la siguiente manera:

Tabla 2.66: Distribución territorial Inmuebles y Conjuntos que expresan carácter identitario.

SECTORES	INMUEBLES	CONJUNTOS
Chorrillos	32	1
Forestal	14	5
Gómez Carreño	5	5
Jardín Botánico	1	-
Miraflores	90	7
Naval	4	1
Plan	225	38
Recreo	149	17
Reñaca	10	
Santa Ines	5	5
Viña Oriente	1	4
Achupallas	-	1
TOTAL	536	84
TOTAL ELEMENTOS	620	

Fuente: Elaboración propia a partir de fuentes consultadas y visitas a terreno 2024, 2025 y 2026.

El catastro evidencia una concentración de elementos en sectores de poblamiento histórico como Plan y Recreo, Miraflores y Chorrillos. Para inmuebles el catastro identifica el número de roles individuales, mientras que para conjuntos cada unidad contiene múltiples roles, por lo que una comparación numérica directa puede resultar distorsionante, especialmente en sectores como Forestal, Gómez Carreño, Santa Inés y Viña Oriente. Esta situación será precisada en etapas siguientes del proceso.

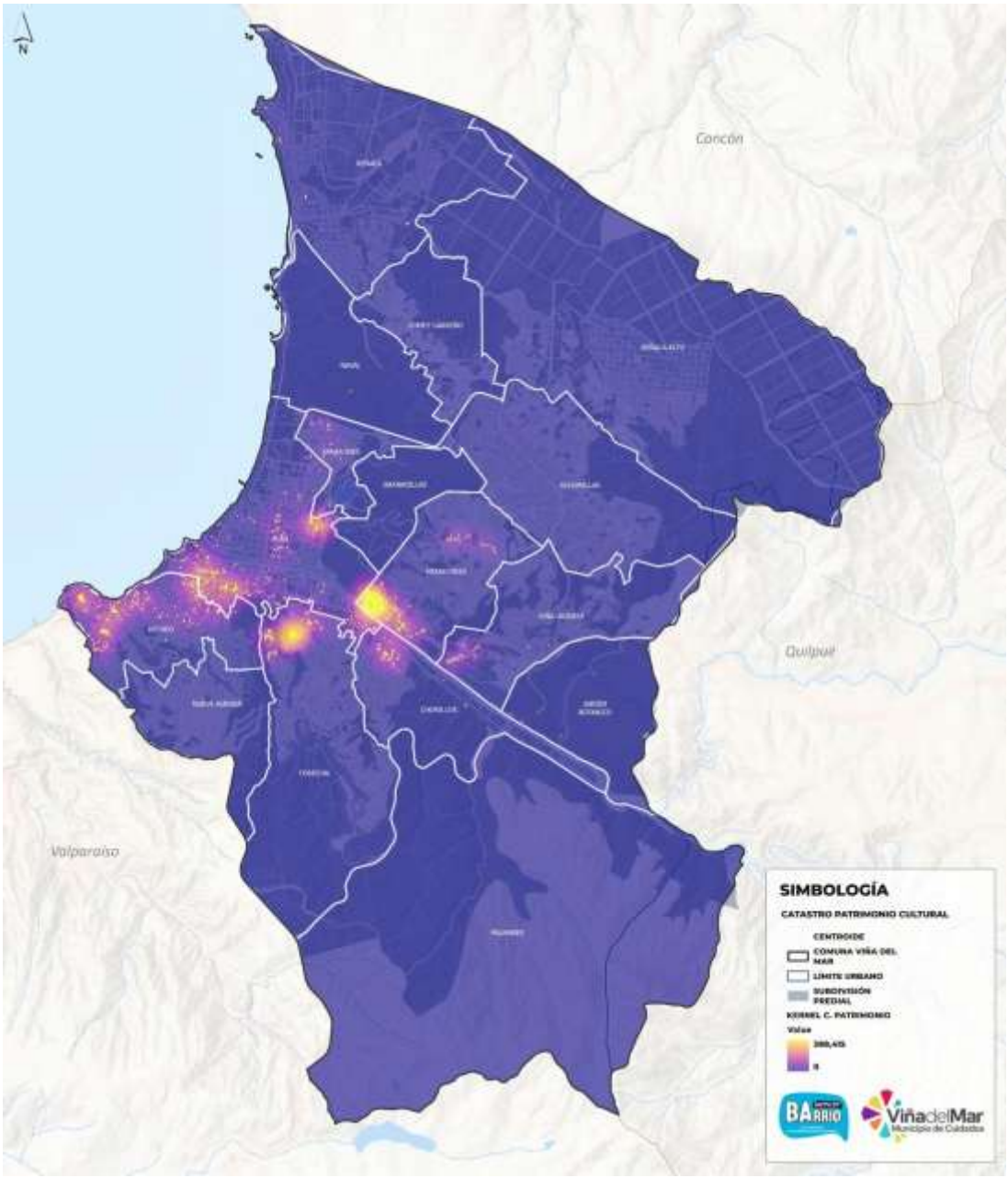


Figura 2.63: Figura de Calor de elementos del carácter identitario comunal.
Fuente: Elaboración propia a partir de Estudio de Patrimonio.

Los valores patrimoniales preliminarmente identificados permiten reconocer factores de posible afectación, amenaza y oportunidad que deberán ser considerados en la elaboración de la propuesta de planificación.

Tabla 2.67: Factores de posible afectación, amenaza y oportunidad a considerar.

		VALOR			POSIBLE AFECTACIÓN			AMENAZA		OPORTUNIDAD			
SECTORES	SUBSECTORES	URBANO/ ARQUITEC.	HISTÓRICO	SOCIAL	DENSIDAD DISRUPT.	RENOV. DESREG.	CAPITAL CULTURAL NO RECONOC.	DETERIORO / RIESGO	INTEGR. SOCIAL	CAP. (BAJA OCUP.)	DISP.	LOCALIZ.
CHORRILLOS	CHORR. BAJO	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
FORESTAL	FORESTAL BAJO			x	x	x	x		x	x		x
G. CARREÑO	CONJUNTOS 1° SECT.			x			x		x			x
J. BOTÁNICO			x	x			x		x			
MIRAFLORES	MIRAF. BAJO	x	x		x	x	x					x
	MIRAF. ALTO			x	x	x	x		x	x		x
NAVAL	SALINAS	x					x					x
PLAN	C° CASTILLO	x	x		x	x	x					x
	VIÑA DEL MAR ALTO (BAJO)	x			x	x	x		x			x
	ALVAREZ P. DE CERRO	x	x		x	x	x					x
	POB. VERGARA PTE.	x	x		x	x	x					x
	POB. VERGARA OTE.	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
	QUINTA CLAUDE	x		x			x		x			
RECREO	RECREO BAJO	x	x		x	x	x	x		x		x
REÑACA	VIRGEN NEGRA	x					x					x
	COCHOA	x			x	x	x					x
SANTA INÉS	7 NORTE	x	x	x	x	x	x					
	SANTA INÉS		x	x	x	x	x		x	x		x
	POBLACIÓN TEXTIL	x	x	x	x	x	x		x			x
VIÑA OTE.	VILLA DULCE		x	x	x	x	x	x	x	x		x

Fuente: Elaboración propia

El diagnóstico patrimonial de Viña del Mar revela que la riqueza y diversidad del patrimonio cultural comunal supera ampliamente el número de bienes con reconocimiento formal vigente. La concentración de elementos con valor identitario en sectores como Plan, Recreo, Miraflores y Chorrillos contrasta con la cobertura parcial del marco normativo actual, que no reconoce adecuadamente conjuntos, barrios y tejidos urbanos cuya significancia histórica y social ha sido confirmada por la comunidad. Este diagnóstico sienta las bases para la definición de criterios de localización de presiones urbanas y riesgos territoriales que se analizan en el siguiente bloque.

2.3.7 Presiones territoriales y áreas de riesgo

El presente apartado, corresponde a un acercamiento general a la materia de riesgo y busca establecer el marco vigente actualmente en la comuna de Viña del Mar. Sin perjuicio de esto, el Estudio de Riesgos para la comuna de Viña del Mar, en tanto Estudio complementario, aborda en su diagnóstico las singularidades del territorio con precisión. Su contenido será indispensable para la elaboración de propuestas tanto en la fase de Imagen Objetivo como del Anteproyecto.

a) Áreas restringidas al desarrollo urbano

El marco regulatorio de las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano se estructura a partir de lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC), complementado por las disposiciones específicas del PRC vigente y el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL).

Marco Regulatorio General

El artículo 2.1.17 de la OGUC define las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano, estableciendo que estas se determinan principalmente por condiciones de riesgo o por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos. Se distinguen dos categorías: "zonas no edificables" y "áreas de riesgo", según sea el caso.

- **Zonas No Edificables:** Son sectores donde la edificación está prohibida por su especial naturaleza y ubicación (Art. 60° LGUC). Corresponden a franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidos por el ordenamiento jurídico vigente, en los cuales solo se podrán autorizar actividades transitorias ajustadas a la normativa que las rige.
- **Áreas de Riesgo (AR):** Corresponden a territorios donde el desarrollo urbano se limita por razones de seguridad. Incluyen peligros de origen natural (inundaciones, aluviones, remociones en masa) y antrópico (derivados de la actividad humana, como la proximidad a instalaciones peligrosas). En estos casos la edificación no está prohibida, sino condicionada al cumplimiento de dos requisitos: la ejecución de obras de mitigación (estructurales y no estructurales) y la presentación previa de un Estudio Fundado de Riesgos que justifique la factibilidad técnica y la efectividad de las obras para reducir el riesgo a un nivel aceptable.

Tipos de Riesgos que deben regularse

Según el artículo 2.1.17 de la OGUC, los instrumentos de planificación territorial deben identificar y normar riesgos por:

- **Zonas Inundables o potencialmente inundables** (tsunamis, ríos, esteros, quebradas y napas freáticas)
- **Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas** (remociones en masa, avalanchas, rodados, aluviones y erosiones acentuadas)
- **Peligros o fallas geológicas** (actividad volcánica y fallas)
- **Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana** (riesgos antrópicos, tales como; contaminación del suelo o incendios, conforme a DDU 269, entre otros)

Riesgos definidos por PREMVAL vigente

Actualmente el PREMVAL define las zonas no edificables en el Párrafo 2, artículo 9 de sus disposiciones generales, incluyendo fajas bajo tendidos eléctricos, senderos de inspección de canales de riego o acueductos, territorios afectados por aeropuertos o aeródromos, fajas adyacentes a trazados de ferrocarriles, fajas de resguardo de caminos públicos nacionales e infraestructuras energéticas (oleoductos, gasoductos y poliductos). Las Áreas de Riesgo de origen natural se definen en el Párrafo 1, artículo 45, estableciendo dos categorías:

- **AR-1 (Área de Riesgo Inundable):** Corresponde a una franja ribereña de 100 metros medidos a cada costado desde el cauce habitual, afectando al estero Reñaca (tramo fuera del área urbana comunal) y al estero Marga Marga (tramo rural). Para el resto de los cauces se considera una franja de 50 m. En el área rural rigen las disposiciones del artículo 55 de la LGUC; en el área urbana, las de la zona en que se emplaza el riesgo.
- **AR-NP (Área de Riesgo Natural por Pendientes):** Abarca los territorios con pendientes superiores al 40%, donde las normas urbanísticas se aplican condicionadas al cumplimiento de los requisitos de la OGUC. En el área rural rigen las disposiciones del artículo 55 de la LGUC; en el área urbana y de extensión urbana, las de la zona correspondiente.

Tras el megaincendio de febrero de 2024, que afectó 354,93 ha urbanas en Viña del Mar, la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) emitió la Resolución Exenta N° 913/2025, que interpreta la norma AR-NP del PREMVAL para las zonas siniestradas, graficando y precisando los límites de mayor peligro y condicionando la reconstrucción en laderas inestables o propensas a remoción en masa (Art. 2.1.17 OGUC). En paralelo, se encuentra en curso una modificación del PREMVAL orientada a la Interfaz Rural-Urbana y Riesgo de Incendio, que busca incorporar un estudio de riesgo de incendio de escala metropolitana. Si bien este riesgo estaba implícito en algunos criterios originales del instrumento, la catástrofe de 2024 evidenció la necesidad de desarrollarlo con mayor especificidad en el contexto del cambio climático.

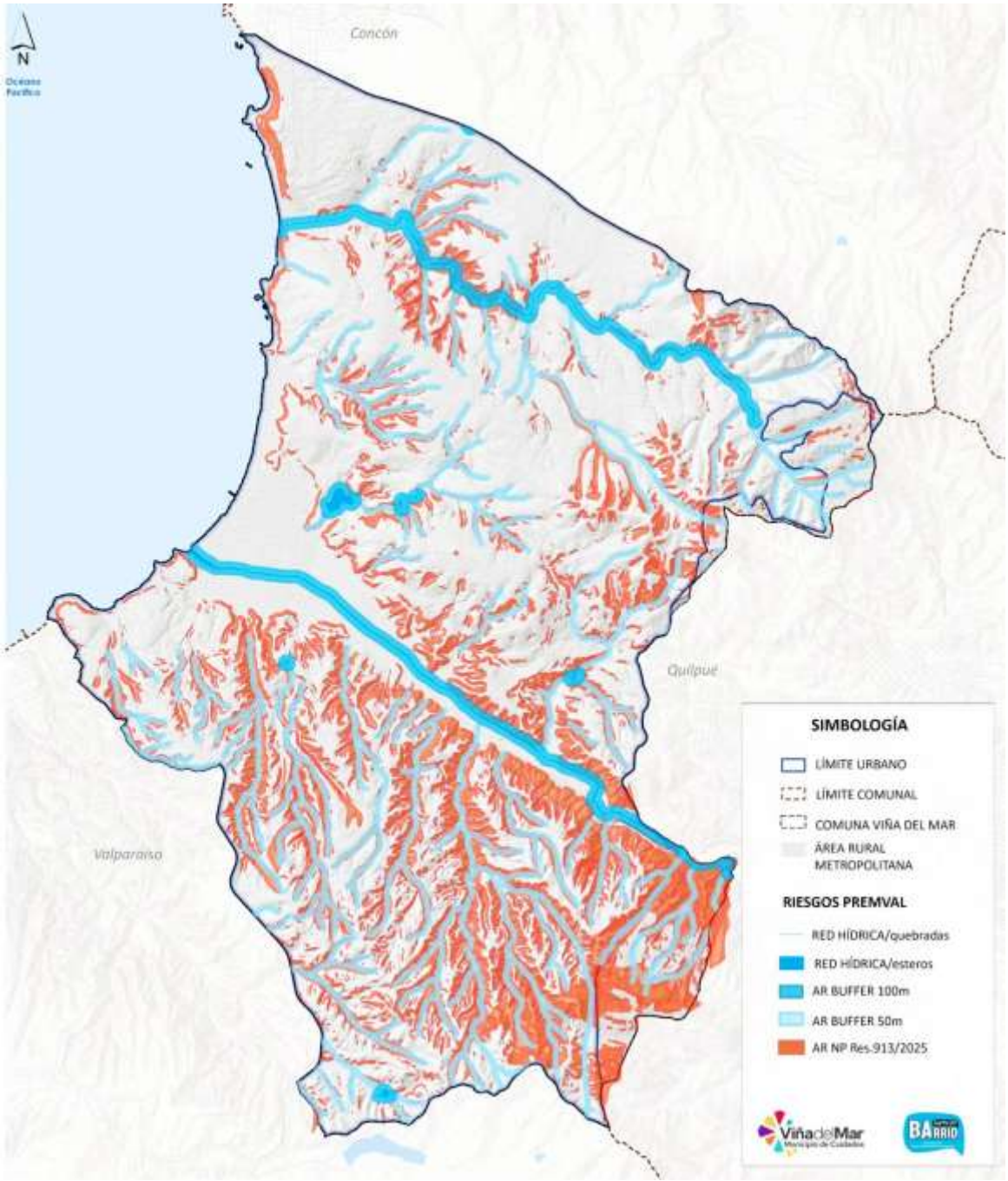


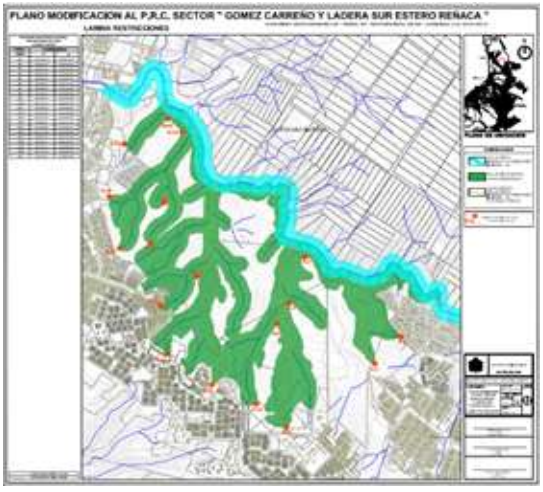
Figura 2.64: Interpretación gráfica referencial de las Áreas de Riesgo definidas por PREMVAL

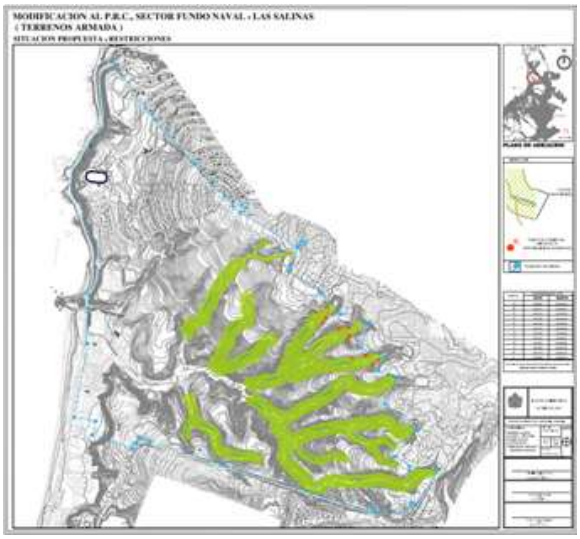
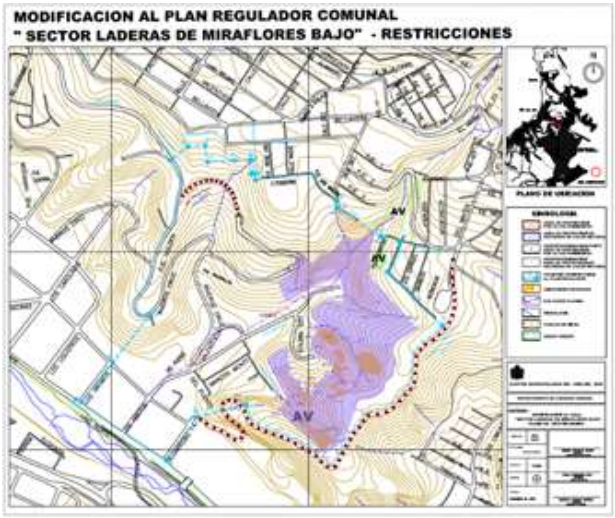
Fuente: Elaboración propia a partir de PREMVAL 2014 y base cartográfica comunal actualizada

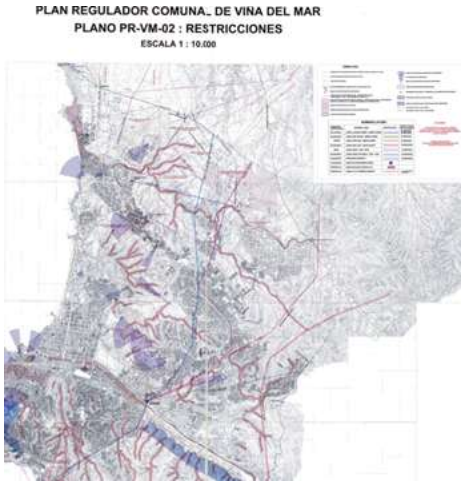
Áreas de riesgo definidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes

El análisis de la normativa de riesgo en el PRC vigente de Viña del Mar se sintetiza en la siguiente tabla.

Tabla 2.68: Normativas Vigentes y Modificaciones Recientes.

Riesgo por Suelos Contaminados. Área de Riesgo (A.R.)	
Sector Específico: Sector Petroleras Las Salinas.	**Norma Vigente:** Modificación al PRC Sector Petroleras-Las Salinas [DA 1871/08]- [DO 27-06-08]
	**Restricción / Implicancia:** El PRC contiene una zonificación específica que prohíbe la edificación debido a la potencial presencia de contaminantes en el suelo (hidrocarburos) provenientes de las antiguas operaciones petroleras protegiendo así la salud pública.
Área de Riesgo Natural	
Sector Específico: Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero Reñaca.	**Norma Vigente:** Modificación al PRC Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca [DA 10046/16]- [DO 16-09-16]
	**Restricción / Implicancia:** El área de riesgo natural por inundación de las franjas de restricción de 50 metros medidos a cada costado desde su cauce. Esta área se ubica en la ladera sur de la cuenca baja del Estero de Reñaca que desciende desde el borde norte de la Población Gómez Carreño al eje del estero, e incluye ocho quebradas con sus ramificaciones y los sectores de mayor pendiente.

Área de Restricción	
Sector Específico: Fundo las Salinas.	**Norma Vigente:** Modificación al PRC Fundo las Salinas [DA 783-11]- [DO 02-02-11]
	Se centra en la fragilidad morfológica y ambiental de esta cuenca. Agrega conceptos de Fragilidad del Territorio y Protección y restricción de Pendientes (5.7.1 y 5.7.2)- (Riesgo Hídrico y Erosivo) (5.7.3) (+) Fajas de Restricción: Se aumenta la restricción (PIV) a 50 metros horizontales medidos desde el eje en las quebradas más importantes.
Sector Específico: Miraflores Bajo.	**Norma Vigente:** Modificación al PRC Sector Laderas de Miraflores Bajo [DA 7198-08]- [DO 27-06-08]
	**Restricción / Implicancia:** El objetivo principal de esta modificación es regular la intervención en terrenos inclinados mediante la adición del numeral 14.6 "Áreas de restricción por pendientes": Los Terrenos con pendientes Mayores a 40%, se identifican, introduciendo normas de construcción condicionada centradas en la estabilidad de las pendientes.
Sector Específico: Respecto del Límite Urbano normado en el ámbito comunal.	**Norma Vigente:** Plan Regulador Comunal [DA 10949-02]

Área de Restricción	
	**Restricción / Implicancia:** Incluye “áreas de restricción”, bajo Artículo 13 del Capítulo II. Las cuales prohíben o limitan la edificación para proteger la seguridad pública, infraestructura vital y los elementos naturales. art. 13.1 Acueductos, Colectores y otros; 13.3. Líneas eléctricas; 13.4. Vía Férrea; 13.5. Oleoductos, Gasoductos y Poliductos. 13.6. Esteros; 13.7. Campo Dunar. Se deroga el artículo 13.2 de Restricción de Quebradas- según interpretación SEREMI MINVU RES EXE. 2355/22.

Fuente: Elaboración propia a partir de IPT Vigente.

El sistema regulatorio de las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano de la comuna se caracteriza por su naturaleza fragmentada, reactiva y dependiente de niveles superiores de planificación o de cuerpos legales distintos. El principal vacío es la ausencia de la definición de Áreas de Riesgo mediante un Estudio Fundado de Riesgos en el instrumento de nivel local. Actualmente las áreas de riesgo definidas y vigentes provienen de dos fuentes: las normas generales del PREMVAL por pendiente (AR-NP, >40%) e inundación (AR-1), de carácter macro y sin precisión predial en la escala comunal, y las modificaciones del PRC en sectores específicos (Las Salinas, Reñaca Costa Norte), impulsadas por la necesidad de habilitar un área para edificación o, más recientemente, por la manifestación física de los efectos de un riesgo concreto (socavones, incendios).

Por otra parte, la materia del riesgo en los IPT ha operado por reacción antes que por anticipación. La Resolución Exenta N° 913/2025 de la SEREMI MINVU, que interpreta la norma AR-NP del PREMVAL tras el megaincendio de 2024, ilustra cómo el sistema recurre a normas existentes para restringir o condicionar de forma urgente la reconstrucción en laderas inestables. Las modificaciones a normas de pendientes en Miraflores y Fundo Las Salinas, y las restricciones por contaminación en Las Salinas, son correcciones específicas a esos vacíos del instrumento vigente.

En síntesis, el riesgo en la comuna en términos de planificación urbana, opera actualmente con la restricción metropolitana del PREMVAL como norma general y con modificaciones seccionales como precisiones puntuales, sin un mapa comunal de riesgos integrado que brinde certeza a la planificación comunal. Sin perjuicio de lo anterior, la presente actualización, incorpora el Estudio Fundado de Riesgos que analiza diversas amenazas con el detalle de la escala comunal, además de integrar otras adicionales a las que actualmente operan a través del PREMVAL (ver: Estudio Fundado de Riesgos, PRC Viña del Mar).

b) Presiones sobre áreas de valor natural

La expansión urbana de Viña del Mar ha avanzado históricamente sobre su sistema físico-natural, ocupando áreas con valor ecológico, terrenos en pendiente y zonas con potenciales peligros tanto a través de urbanización formal como informal. Esta tensión entre crecimiento urbano y soporte natural no es reciente, pero se ha intensificado en las últimas décadas y adquiere nueva urgencia en el contexto del cambio climático (IPCC, 2023). Sus efectos sobre un territorio ya presionado, exigen un cambio de paradigma en las políticas de planificación y en la relación entre desarrollo urbano y sistema físico-natural.

En Viña del Mar, la ocupación y el crecimiento informal de suelos con restricciones ambientales constituye uno de los problemas críticos del territorio comunal. En el Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), el 50% de los asentamientos irregulares se emplazan en áreas de valor natural, patrón que se replica en las regiones Metropolitana y del Biobío[10]. Esta informalidad no está dada sólo por una carencia habitacional: expresa la incapacidad del sistema formal de anticipar el crecimiento urbano, y al mismo tiempo concentra la exposición al riesgo en las comunidades de mayor vulnerabilidad. El riesgo de desastres debe entenderse, en este sentido, como una construcción social y territorial en la que la vulnerabilidad de las comunidades y la exposición de la infraestructura en zonas peligrosas magnifican el impacto de las amenazas naturales (CIGIDEN, 2023; Narváez et al., 2009).

Tal como es posible observar en la figura siguiente, el crecimiento urbano o la huella de expansión, expresada a partir del catastro de campamentos (MINVU, 2024),

[10] De acuerdo con el catastro nacional de campamentos. MINVU 2022. Disponible en: https://www.gob.cl/noticias/minvu-presenta-el-catastro-nacional-de-campamentos-2022/

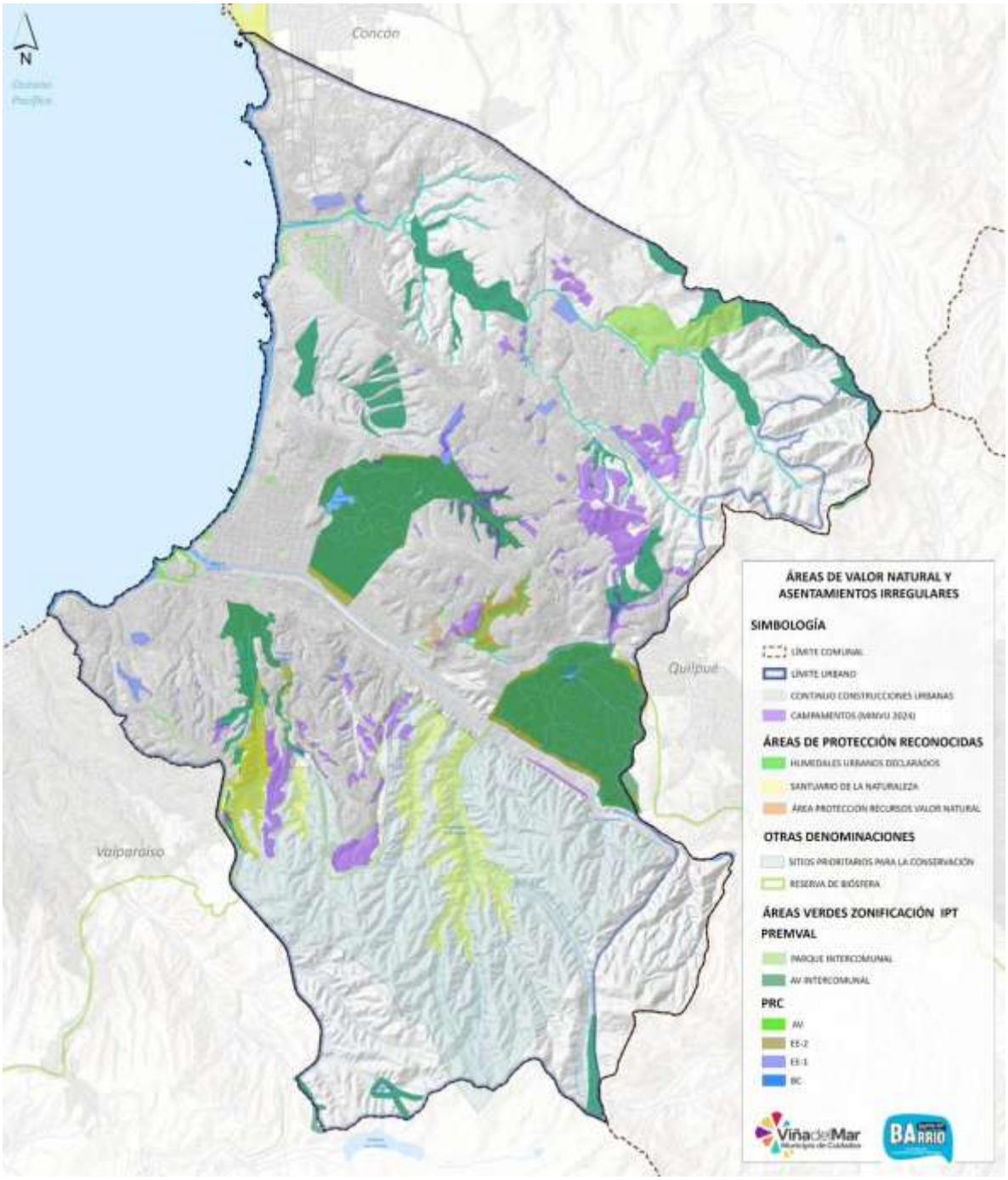


Figura 2.65: Áreas de Valor Natural y asentamientos irregulares.

Fuente: Elaboración propia.

El diagnóstico identifica tres brechas de planificación que la actualización del PRC deberá abordar: la ausencia de articulación entre la normativa de expansión urbana y la protección del sistema físico-

natural; la falta de criterios explícitos de adaptación y mitigación climática en las decisiones de desarrollo; y la persistencia de asentamientos informales en áreas de riesgo, que representan simultáneamente un déficit habitacional, una presión ambiental y una condición de vulnerabilidad acumulada ante emergencias. La confluencia de estos factores en los mismos territorios, documentada a lo largo de este sistema, constituye el argumento central para una planificación integrada que reconozca el riesgo como variable estructurante del modelo urbano comunal.

El análisis del sistema urbano-territorial de Viña del Mar revela una ciudad que ha crecido con intensidad y heterogeneidad, acumulando una brecha estructural entre su realidad territorial y el instrumento que la regula. El PRC vigente, fue diseñado para una ciudad distinta: desde entonces, la comuna ha experimentado transformaciones significativas en su forma urbana, su composición social, sus patrones de movilidad y su exposición al riesgo, sin que el instrumento haya respondido con la integralidad que estas transformaciones exigen. El resultado es un marco normativo que regula con precisión algunos territorios consolidados y deja sin respuesta adecuada los frentes de mayor presión y vulnerabilidad.

La segregación socioespacial emerge como el hallazgo transversal más significativo del sistema. La distribución territorial de tipologías barriales, el patrón de localización del déficit habitacional, las brechas en el índice de dotación de bienes públicos, la concentración de campamentos en el nororiente comunal y la correspondencia entre zonas normativas permisivas y estratos socioeconómicos vulnerables configuran un patrón de desigualdad urbana que no es casual ni inevitable: es en parte el producto de décadas de planificación que asignó menores exigencias urbanísticas a los territorios de mayor presión de crecimiento informal. Esta condición se replica y refuerza en cada ciclo de expansión periférica sin que el instrumento vigente contenga mecanismos correctivos.

Los elementos estructurantes del territorio (borde costero, esteros transversales e interfaz urbano-forestal) expresan con mayor claridad la obsolescencia del marco normativo. El borde costero requiere una mirada integral; los esteros Marga Marga y Reñaca operan como infraestructura ecológica activa sin reconocimiento normativo específico; y la interfaz urbano-forestal concentra simultáneamente los mayores riesgos de incendio, los asentamientos más precarios y los mayores vacíos de regulación. El sistema patrimonial presenta una situación análoga: una riqueza identitaria que supera ampliamente el reconocimiento formal, con indefiniciones técnicas sistémicas que comprometen la efectividad de los instrumentos de protección existentes.

El sistema regulatorio de riesgos sintetiza esta condición estructural, hoy opera mediante parches normativos sectoriales y resoluciones de emergencia. La ausencia de un mapa comunal de riesgos, fundado técnicamente constituye uno de los vacíos más urgentes que la actualización del PRC deberá resolver. La comprensión cabal de estos riesgos, su origen, distribución espacial y magnitud, requiere el análisis del soporte físico-natural del territorio comunal, lo cual se desarrolla en el sistema siguiente.

2.4 Sistema Físico Natural

El Sistema Físico Natural de Viña del Mar constituye el soporte biofísico y estructural sobre el cual se emplaza y proyecta el asentamiento urbano. Tal como se ha visto a lo largo del diagnóstico sistémico, la configuración territorial presenta condiciones singulares, definidas por la interacción de unidades geomorfológicas complejas: planicies litorales de origen fluvio-marino, sistemas de terrazas marinas escalonadas y un relieve intensamente disectado por redes de drenaje de patrón dendrítico. Esta morfología, caracterizada por la alternancia entre mesetas superiores y sistemas de quebradas profundas, conforma la estructura hídrica y topográfica fundamental de las cuencas de los esteros Marga Marga y Reñaca, así como del litoral norte.

Estas características físico-naturales han condicionado históricamente la forma urbana, los patrones de ocupación y la localización de infraestructura crítica. No obstante, la interacción entre la geodinámica natural y la urbanización ha consolidado áreas de mayor fragilidad y exposición frente a amenazas naturales, tales como remociones en masa, inundaciones, erosión costera e incendios de interfaz urbano-forestal. Tal como se advierte en el capítulo anterior (Sistema Urbano) estas condiciones de riesgo se ven exacerbadas en los frentes de expansión y en zonas donde la presión antrópica altera las geoformas relacionadas con la estabilidad de laderas y los ciclos de escorrentía superficial.

El presente apartado tiene por finalidad caracterizar las unidades geomorfológicas, hidrológicas y geológicas de la comuna, identificando sus principales condicionantes y restricciones territoriales, con el objeto de establecer un marco técnico-científico que fundamente las decisiones de planificación, orientando el crecimiento de Viña del Mar hacia un modelo de resiliente y sostenible, a través de la presente actualización del Plan Regulador Comunal. Sin perjuicio de los contenidos aquí sintetizados, el sistema físico natural se encuentra caracterizado y analizado en mayor profundidad en la etapa de diagnóstico del Estudio Fundado de Riesgos de la Comuna de Viña del Mar, informe anexo y complementario al Plan.

2.4.1 Clima

a) Caracterización Climatológica General

La comuna de Viña del Mar presenta un clima mediterráneo costero, caracterizado por una marcada estacionalidad de las precipitaciones, concentradas en el periodo invernal, y una prolongada estación seca durante la primavera y el verano, con una alta recurrencia de nubosidad de tipo estratocúmulo proveniente de la vaguada costera.

De acuerdo con el procesamiento de los datos grillados de alta resolución CR2MET (versión 2.5), desarrollados por el Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia (CR2) de la Universidad de Chile (Boisier et al., 2022), la precipitación media anual para la Normal Climática (1991-2020) alcanza los 395,2 mm. Este producto combina datos de estaciones meteorológicas observadas con reanálisis ERA5 y modelos

estadísticos, generando series diarias de precipitación y temperatura en una grilla de 0,05° de resolución espacial (~5 km) que cubre todo el territorio continental de Chile. Para la comuna, la caracterización se realizó extrayendo la serie temporal correspondiente al pixel más cercano al centroide del límite comunal (latitud -33,03°; longitud -71,52°), calculando las normales climatológicas para el periodo de referencia 1991-2020, estándar definido por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) para la caracterización del clima actual.

El régimen pluviométrico presenta una alta variabilidad interanual característica de la zona centro-norte de Chile, con un marcado máximo invernal concentrado en el mes de junio, el cual promedia 119,0 mm. Por el contrario, el periodo estival exhibe condiciones de extrema aridez, con registros prácticamente nulos en los meses de enero y febrero (0,2 mm y 0,9 mm, respectivamente). La evapotranspiración potencial (ETP) fue estimada mediante el método de Thornthwaite (1948), calibrado según las horas de luz solar teóricas para la latitud -33° S.

El análisis temporal continuo de las últimas tres décadas evidencia los efectos de la mega sequía que afecta a la zona central de Chile desde el año 2010. Al contrastar la serie histórica respecto al promedio, se constata una persistencia casi ininterrumpida de años deficitarios en el último decenio, caracterizado por una disminución sostenida de los montos acumulados y una mayor irregularidad pluviométrica.

b) Régimen de Precipitaciones

Desde la perspectiva territorial, el régimen de precipitaciones constituye el factor climático más relevante para la comuna debido a su influencia directa en la escorrentía superficial, la estabilidad de laderas, el funcionamiento de quebradas y la dinámica de sistemas ambientales frágiles, tales como el campo dunar de Concón-Reñaca. La concentración de lluvias en eventos de corta duración e intensidad creciente aumenta significativamente la susceptibilidad del territorio a remociones en masa, procesos erosivos y anegamientos en sectores urbanizados de la cuenca baja (Sarricolea, 2013). Las proyecciones de cambio climático anticipan, además, una mayor frecuencia de estos eventos meteorológicos extremos, configurando presiones adicionales sobre el sistema hídrico, los suelos expuestos y los ecosistemas costeros (Araya-Osses et al., 2020).

El Gráfico 1 sintetiza el régimen mensual de precipitación junto a la distribución térmica, evidenciando la marcada estacionalidad descrita: seis a siete meses de estación seca (octubre-abril) con precipitaciones inferiores a 21 mm, y una estación húmeda concentrada entre mayo y septiembre, con máximo en junio (119,0 mm).

Tabla 2.69: Normales climatológicas mensuales, Viña del Mar (1991-2020).

MES	PP (mm)	Tmax (°C)	Tmin (°C)	Tmean (°C)	ETP (mm)
Ene	0.2	22.4	12.3	17.3	90.5
Feb	0.9	22.4	12.4	17.4	80.0
Mar	3.6	21.2	11.0	16.1	75.0
Abr	20.8	19.7	8.6	14.1	56.3
May	63.1	17.7	7.0	12.3	45.4
Jun	119.0	15.9	5.6	10.7	35.1
Jul	76.4	15.3	5.0	10.1	34.1
Ago	63.8	15.6	5.5	10.6	38.8
Sep	29.6	16.4	6.7	11.5	44.8
Oct	13.6	17.8	7.8	12.8	57.0
Nov	2.7	19.6	9.2	14.4	67.8
Dic	1.5	20.9	10.8	15.8	81.2
Anual	395.2	18.7	8.5	13.6	705.2

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las variables de precipitación (pr) y temperatura (tmax, tmin) extraídos del producto grillado CR2MET v2.5, Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia (CR2).

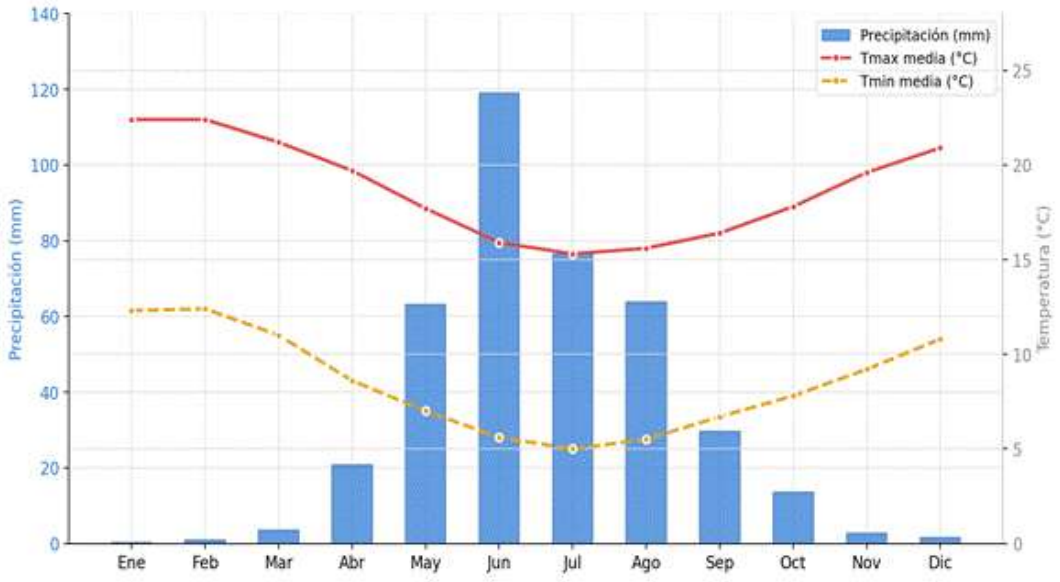


Gráfico 2.65: Climograma mensual y distribución térmica, comuna de Viña del Mar (Normal Climática 1991-2020).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las variables de precipitación (pr) y temperatura (tmax, tmin) extraídos del producto grillado CR2MET v2.5, Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia (CR2).

c) Balance Hídrico Climático

Para evaluar la disponibilidad hídrica real del suelo y los periodos de estrés de la cuenca urbana, se aplicó el balance entre la ETP estimada y la precipitación registrada. El modelo arroja una ETP anual total de 705,2 mm/año, concentrada fuertemente en enero (90,5 mm).

Al balancear la demanda de agua de la atmósfera frente a la oferta por precipitaciones, se observa un déficit hídrico estructural y crítico que se extiende por ocho meses consecutivos (de septiembre a abril), alcanzando su brecha más severa en enero con un balance negativo de -90,3 mm. En contraposición, el escenario de excedente hídrico (superávit) queda restringido a un periodo acotado de solo cuatro meses (mayo a agosto), registrando en junio su punto máximo (+83,9 mm).

Tabla 2.70: Balance hídrico climático mensual, Viña del Mar (1991-2020).

Mes	PP (mm)	ETP (mm)	Balance (mm)	Condición
Ene	0.2	90.5	-90.3	Déficit
Feb	0.9	80.0	-79.1	Déficit
Mar	3.6	75.0	-71.4	Déficit
Abr	20.8	56.3	-35.5	Déficit
May	63.1	45.4	+17.7	Superávit
Jun	119.0	35.1	+83.9	Superávit
Jul	76.4	34.1	+42.3	Superávit
Ago	63.8	38.8	+25.0	Superávit
Sep	29.6	44.8	-15.2	Déficit
Oct	13.6	57.0	-43.4	Déficit
Nov	2.7	67.8	-65.1	Déficit
Dic	1.5	81.2	-79.7	Déficit
Anual	395.2	705.2	-310.0	—

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las variables de precipitación (pr) y temperatura (tmax, tmin) extraídos del producto grillado CR2MET v2.5, Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia (CR2).

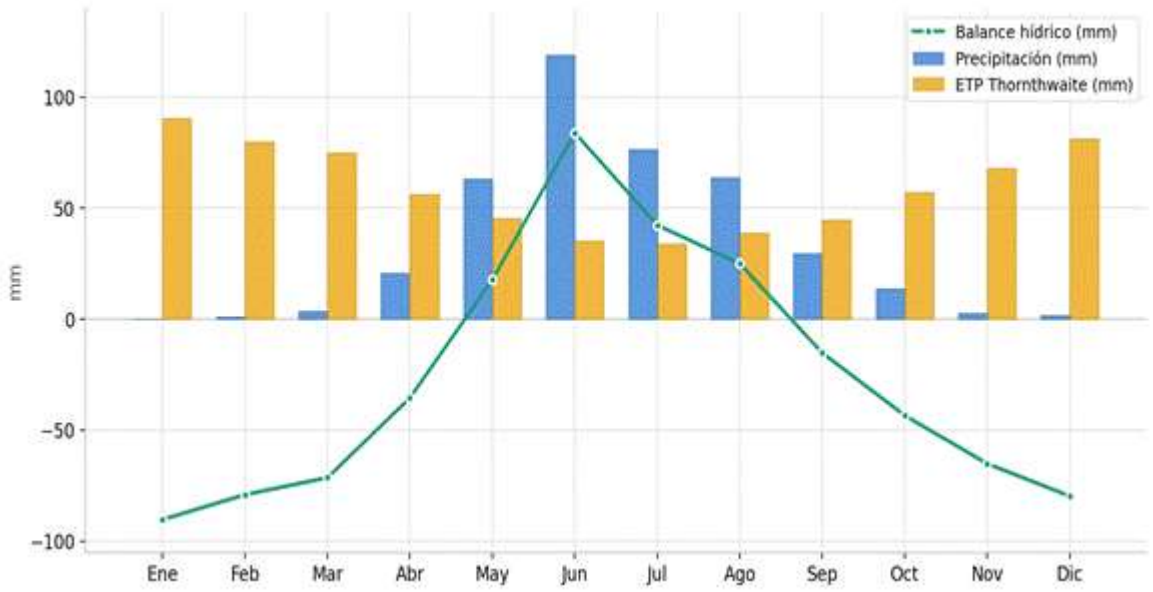


Gráfico 2.66: Balance hídrico mensual y delimitación de déficit y excedente por el método de Thornthwaite, comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de la aplicación del modelo de Thornthwaite e Índices Climáticos de la UNEP sobre la base de datos del Explorador Climático (CR2).

d) Régimen Térmico

La distribución térmica evidencia el carácter moderador y termorregulador del Océano Pacífico, registrando una temperatura media anual de 13,6 °C, con máximas promedio de 22,4 °C en el periodo estival (enero-febrero) y mínimas promedio que descienden a los 5,0 °C en julio. Esta influencia marina directa explica la ausencia estadística de días de helada meteorológica (0,0 días/año), consignada en la Tabla 1.

No obstante, las tendencias recientes muestran un incremento en la frecuencia de anomalías térmicas y un aumento de las temperaturas máximas, lo que potencia el fenómeno de isla de calor urbana en los sectores más densificados del Plan y la zona industrial. Este escenario de calentamiento, sumado a la irregularidad de las lluvias, ejerce una presión adicional sobre los servicios ecosistémicos, la estabilidad de los suelos y la disponibilidad de agua para el mantenimiento de las áreas verdes públicas.

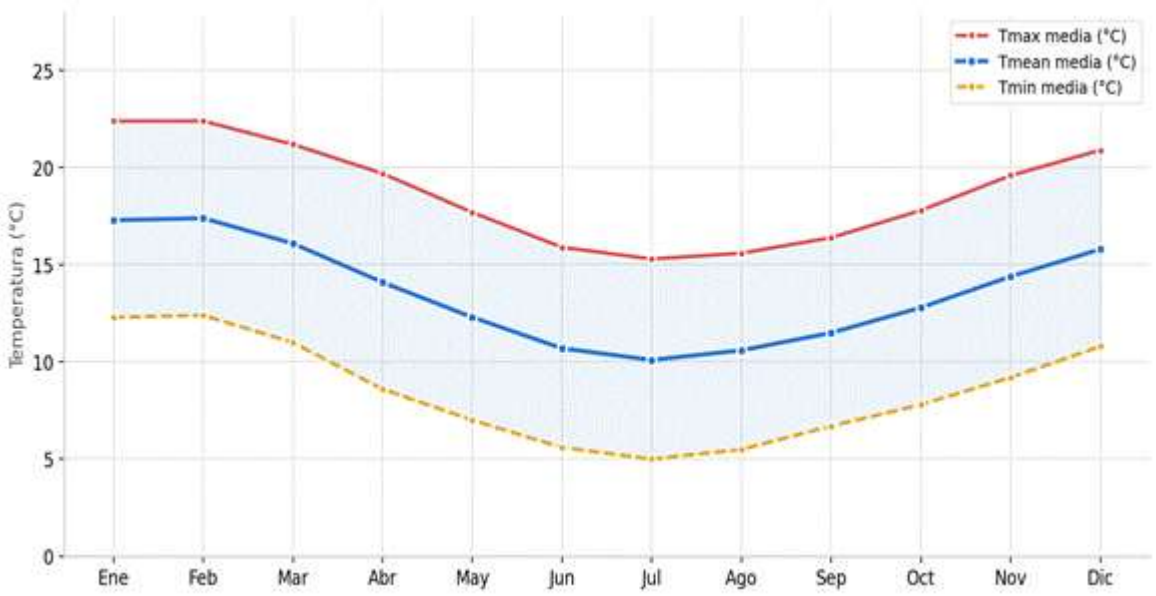


Gráfico 2.67: Régimen térmico mensual de temperatura máxima, media y mínima, comuna de Viña del Mar (Normal 1991-2020).

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las variables de precipitación (pr) y temperatura (tmax, tmin) extraídos del producto grillado CR2MET v2.5, Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia (CR2).

e) Variabilidad Interanual y Megasequía

La precipitación anual presenta una elevada variabilidad interanual, característica intrínseca del clima mediterráneo amplificada por la influencia del fenómeno El Niño-Oscilación del Sur (ENSO). Durante el periodo de análisis, la precipitación anual fluctuó entre un mínimo de 88,2 mm en 1998 y un máximo de 926,3 mm en 1997, razón de variación superior a 10:1, relevante para el diseño de infraestructura de drenaje y la gestión de riesgos hidrológicos.

El análisis temporal evidencia los efectos de la mega sequía que afecta a la zona central de Chile desde el año 2010 (Garreaud et al., 2020). Al contrastar la serie histórica respecto al promedio, se constata una persistencia casi ininterrumpida de años deficitarios en el último decenio, caracterizado por una disminución sostenida de los montos acumulados y una mayor irregularidad pluviométrica, lo que plantea desafíos estructurales para la planificación territorial y la gestión de recursos hídricos.

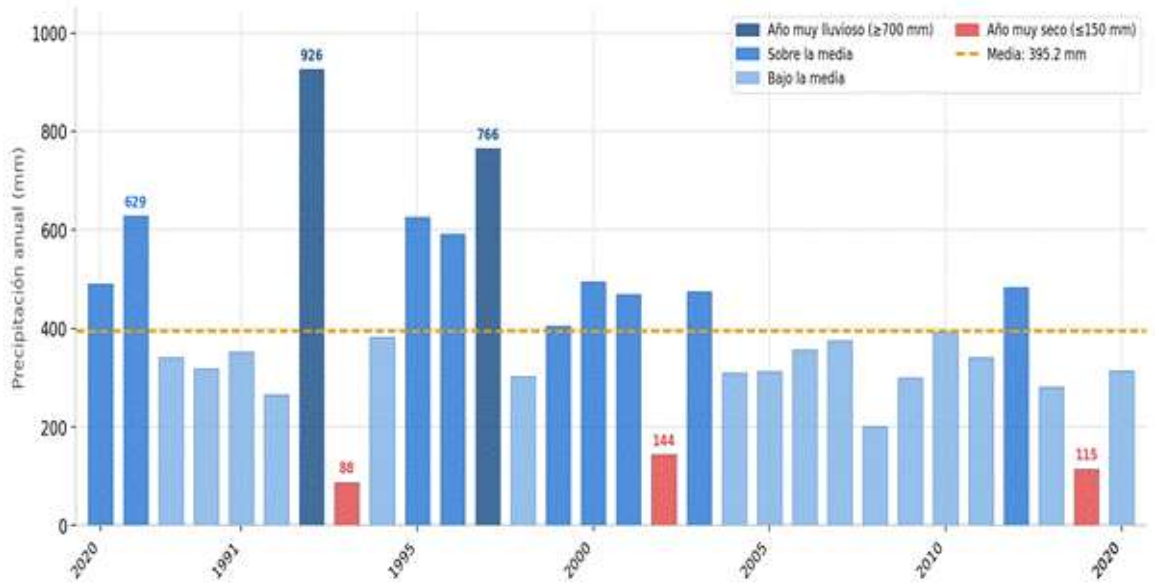


Gráfico 2.68: Tendencia interanual de la precipitación acumulada y desviación respecto al promedio histórico comunal (Periodo 1991-2020).

Fuente: elaboración propia a partir de la consolidación anualizada de la serie mensual basada en datos del producto grillado CR2MET v2.5, Centro de Ciencia del Clima y la Resiliencia (CR2).

Al aplicar el Índice de Aridez (IA) establecido por el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (UNEP), la relación global entre precipitación y evapotranspiración (PP/ETP) se sitúa en un factor de 0,560, lo que clasifica formalmente el territorio comunal bajo la categoría de clima Sub-húmedo seco (rango UNEP: 0,50 < IA < 0,65). Este resultado sintetiza el comportamiento climático descrito: una precipitación anual media de 395,2 mm/año frente a una ETP anual total de 705,2 mm/año, una temperatura media anual de 13,6 °C (máxima media de 18,7 °C y mínima media de 8,5 °C, sin registro de días de helada), un mes más lluvioso en junio (119,0 mm) y un mes más seco en enero (0,2 mm), y un periodo de déficit hídrico de ocho meses (septiembre-abril) frente a un periodo de superávit de solo cuatro meses (mayo-agosto).

En consecuencia, el comportamiento climático actual y proyectado actúa como un factor condicionante estructural y restrictivo para la planificación territorial, especialmente en los sectores de crecimiento urbano al margen de la planificación, la ocupación de laderas y las áreas de alto valor ecológico. En razón de ello, la actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) debe incorporar con urgencia criterios de resguardo y fortalecimiento de la infraestructura verde urbana, avanzando idealmente en ámbitos de gestión como propuestas de mitigación con soluciones basadas en la naturaleza (SbN) y normativas orientadas a fortalecer la resiliencia hídrica, considerando las zonas de amortiguación en laderas y restringiendo la ocupación en sectores donde las amenazas climáticas y la degradación ambiental pongan en riesgo la seguridad de la población.

2.4.2 Geomorfología y Geología

a) Geomorfología

La geomorfología estudia las formas del relieve terrestre y los procesos que las originan y transforman, constituyendo un insumo fundamental para la planificación urbana al identificar condicionantes del suelo y exposición a amenazas naturales.

La configuración geomorfológica de Viña del Mar determina de manera estructural los patrones de ocupación urbana y condiciona la distribución espacial de las amenazas naturales en el territorio comunal. Desde el punto de vista morfoestructural regional, la comuna se emplaza entre dos unidades con orientación norte-sur: las Planicies Litorales, de ancho inferior a 2 km y alturas entre 100 y 400 m s.n.m., y la Cordillera de la Costa, cuyas cumbres alcanzan localmente los 530–600 m s.n.m., siendo el Cerro Buitre, al noreste, la elevación más prominente (Xterrae Geología, 2025). A partir del Modelo Digital de Elevación (LIDAR-SAF, 2024) se identifican tres grandes unidades territoriales con comportamiento diferenciado frente a la urbanización: planicies litorales y fondos de valle (6–20 m s.n.m.), terrazas intermedias o plataformas escalonadas, y laderas y cerros de fuerte pendiente asociados a la Cordillera de la Costa.

A escala comunal, es posible reconocer unidades geomorfológicas de mayor detalle que condicionan tanto la aptitud urbana como la exposición a procesos de riesgo. Las llanuras fluvioestuarinas, asociadas a la desembocadura de los esteros Viña del Mar y Reñaca, presentan bajas pendientes (inferiores a 15°) y altitudes menores a 15 m s.n.m., conformando los sectores de mayor aptitud para la urbanización pero también los de mayor exposición a inundaciones por desborde de cauce. Las quebradas, abanicos y planicies aluviales, encajadas en el relieve montañoso con patrón dendrítico, actúan como corredores de escorrentía concentrada y transporte de sedimentos durante eventos de precipitación intensa. En el sector norte de la comuna, el campo dunario, compuesto por dunas fósiles pleistocenas semiestabilizadas sobre las cuales se desarrollan dunas holocenas, constituye una unidad de alta fragilidad geomorfológica, colgada sobre un acantilado y sin aporte activo de arena (Castro & Brignardello, 1997, en Xterrae Geología, 2025). Finalmente, las terrazas de abrasión marina, de pendientes inferiores a 5° y cotas variables entre 40 y 550 m s.n.m., representan superficies de erosión labradas sobre el basamento intrusivo a lo largo de ciclos glaciales e interglaciales.

El análisis de pendientes evidencia una alta proporción del territorio comunal con inclinaciones superiores al 25%, especialmente en sectores como Forestal, Achupallas, Gómez Carreño, Nueva Aurora, Reñaca Alto y Chorrillos. La orientación predominante de las laderas al norte del estero Viña del Mar apunta hacia el oeste y suroeste, mientras que al sur predominan orientaciones noroeste a norte y este a sureste, condición que incide en la exposición solar, la retención de humedad y, en consecuencia, en la susceptibilidad diferenciada a procesos de remoción en masa (Xterrae Geología, 2025). Estas áreas presentan mayor susceptibilidad a procesos de remoción en masa, escorrentía concentrada y erosión superficial, particularmente durante eventos de precipitación intensa (Figura 2.66).

Las planicies de los sectores Plan y Santa Inés corresponden a depósitos fluvio-marinos asociados al estero Marga-Marga, caracterizados por baja pendiente y alta aptitud urbana, aunque con presencia de sedimentos poco consolidados y variabilidad de la napa freática. Las terrazas intermedias, por su parte, constituyen zonas de transición donde la urbanización ha avanzado sobre superficies relativamente estables, pero interceptadas por quebradas activas que concentran escorrentía invernal.

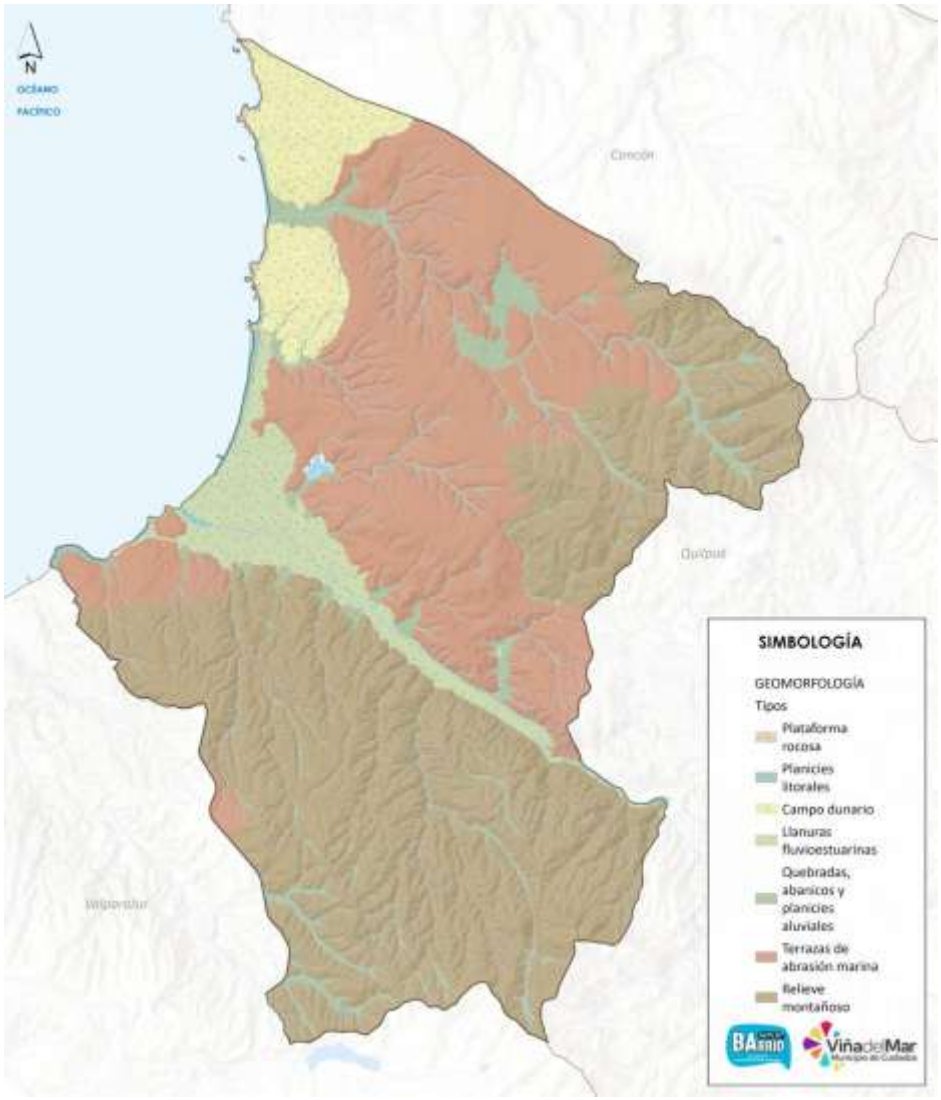


Figura 2.66: Geomorfología de la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración Propia a partir de Informe y Resultados del Estudio Fundado de Riesgos Xterrae Geología, 2025.



Figura 2.67: Modelo de Elevación Digital (MDE)

Fuente: Elaboración propia a partir de LIDAR-SAF 2024.

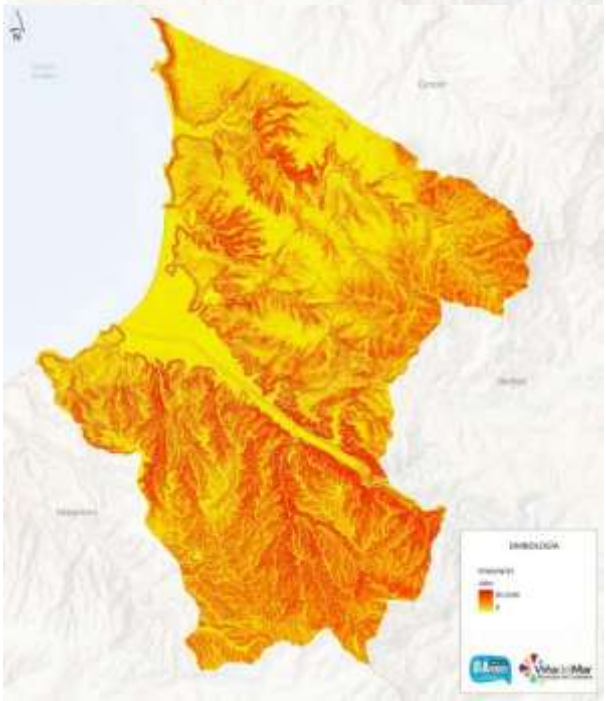


Figura 2.68: Mapa de Pendientes.

Fuente: Elaboración propia a partir de LIDAR-SAF 2024

b) Geología

La geología abarca la composición, estructura y evolución de la corteza terrestre, mientras que la litología, describe y clasifica los materiales rocosos y sedimentarios que conforman el subsuelo. Ambas dimensiones son esenciales para comprender el comportamiento del terreno frente a procesos sísmicos, gravitacionales e hidrológicos.

La comuna se emplaza sobre un sustrato geológico heterogéneo, en el cual coexisten rocas intrusivas y metamórficas del Paleozoico–Mesozoico con depósitos sedimentarios cenozoicos y cuaternarios de origen marino y fluvial (Muñoz, 2013). Esta superposición genera condiciones diferenciadas de estabilidad y comportamiento del terreno en distintos sectores, constituyendo un condicionante estructural para la ocupación urbana, particularmente en áreas de ladera, planicies fluvio-marinas y borde costero.

El mapa geológico regional permite situar a Viña del Mar dentro del marco estructural de la costa central de Chile, evidenciando la presencia del Batolito de la Costa asociado a rocas intrusivas de mayor rigidez, junto a unidades sedimentarias más recientes de origen marino y continental. A escala comunal, predominan las rocas intrusivas jurásicas, tonalitas, granodioritas y monzogranitos de las unidades Limache, Lliu-Lliu, Laguna Verde y Cochoa, que conforman el basamento del relieve montañoso y afloran extensamente en los sectores sur y centro de la comuna.

Sobre este basamento se disponen, de manera discordante, depósitos cuaternarios de origen aluvial, fluvial y eólico que rellenan quebradas, fondos de valle y el lecho mayor del estero Viña del Mar, constituyendo los materiales más recientes y con mayor variabilidad geomecánica del territorio (Rivano et al., 1993; Gana et al., 1996, en Xterrae Geología, 2025). La simbología utilizada corresponde al Código Crono-Litológico Compuesto de SERNAGEOMIN, por lo que su interpretación debe complementarse con estudios de mayor detalle.

En el sector Plan, el subsuelo corresponde principalmente a depósitos fluviales y marinos asociados al estero Marga-Marga. La caracterización geotécnica de Aranda et al. (2020), basada en el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (USCS) para los primeros 10 metros de profundidad, identifica cuatro tipos predominantes: arenas bien graduadas (SW) en los sectores norte y centro-este; arenas mal graduadas (SP) en el norte-noreste y centro; arenas limosas (SP-SM / SW-SM) como el tipo más abundante, distribuidas en el oeste, centro y sur, predominando también a lo largo del estero y de la falla Marga Marga; y arenas limosas con abundancia de finos verdosos-amarillentos (SM) en una franja noreste-suroeste del sector sureste (en Xterrae Geología, 2025). Complementariamente, estudios geotécnicos identifican la presencia localizada de bolsones limo-arcillosos saturados en profundidad (Aguirre, 1986) y variaciones estacionales de la napa freática (Muñoz, 2013), condiciones que han implicado el uso de fundaciones profundas en determinadas edificaciones y que constituyen una condicionante relevante para procesos de densificación en el área central.

En la microcuenca de Reñaca y el borde costero predominan geoformas con control tectónico y procesos marinos activos. La dinámica litoral y la acción de marejadas invernales influyen en la

evolución de acantilados y sectores costeros expuestos (Castro et al., 1997), generando condiciones de erosión e inestabilidad localizada, especialmente en áreas urbanizadas próximas al borde litoral.

Estructuras geológicas y sistema de fallas

Un elemento estructural de especial relevancia para la comprensión de las amenazas naturales de la comuna es el sistema de fallas Marga Marga, cuya dirección preferencial varía entre N40°W y N60°W (Álvarez, 1964; Thorson, 1999; Muñoz, 2013). Este sistema es reconocible a través de indicadores geomorfológicos, como la coincidencia de su orientación con el valle del estero homónimo y la dislocación de las terrazas de abrasión marina a ambos lados del valle. Su configuración dataría de antes del Jurásico, siendo reactivada después del Mioceno-Plioceno, según evidencias de deformación en los Estratos de Potrero Alto (Gana & Zentilli, 2000, en Xterrae Geología, 2025). Debido a la intensa urbanización del sector Plan, la traza precisa de esta falla ha sido difícil de determinar, aunque Muñoz (2013) aportó evidencia basada en los patrones de daño observados en los sismos de 1906, 1985 y 2010 para delimitar su recorrido con mayor precisión.

En la siguiente figura se visualiza la estructura geológica, para la comuna de Viña del Mar elaborado por el Estudio de Riesgos.

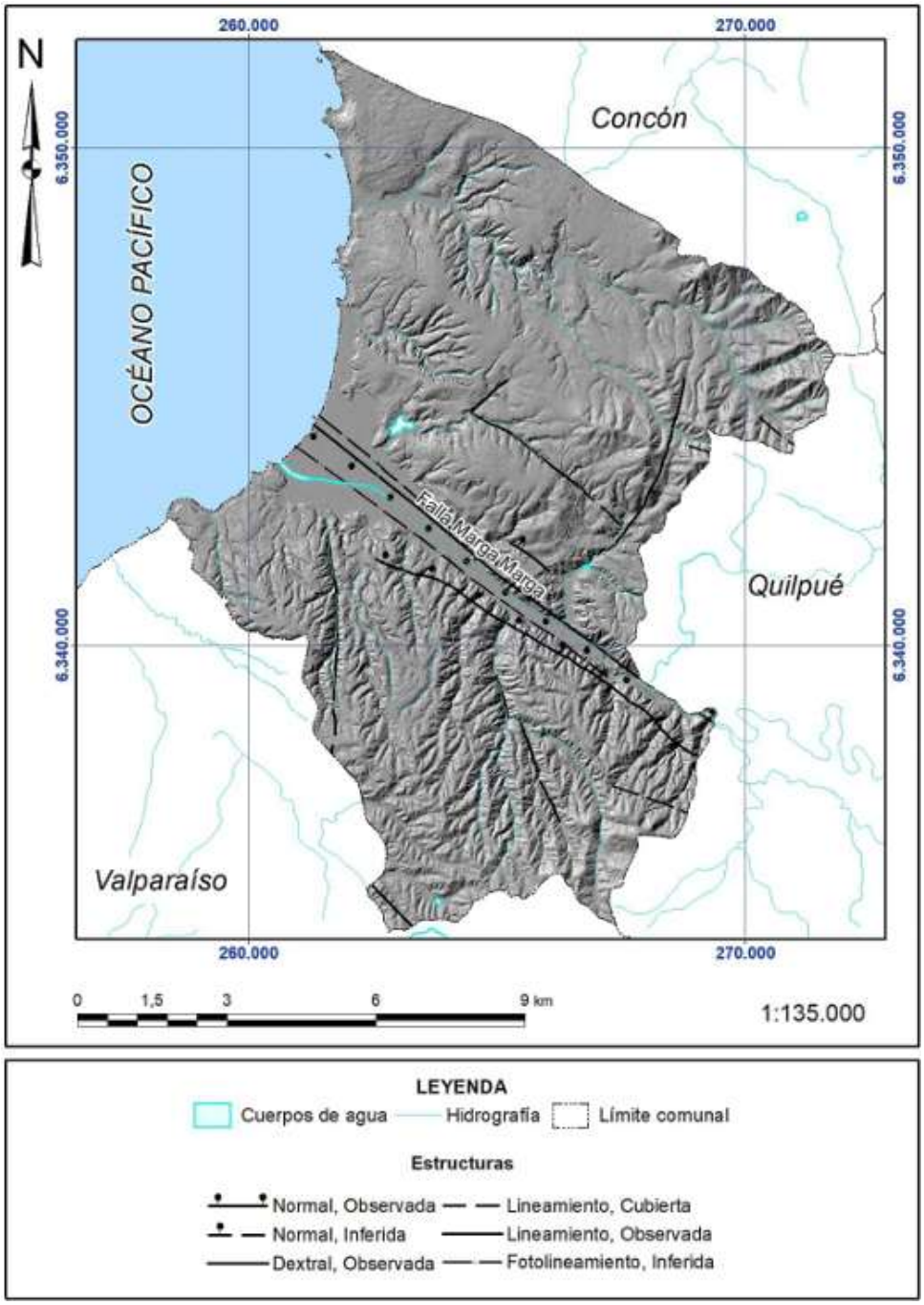


Figura 2.69: Mapa de estructuras geológicas para la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Estudio Fundado de Riesgos para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar. Xterrae Geología, 2025.

El sistema exhibe una cinemática diferenciada, con régimen normal en la falla principal e indicadores de movimiento inverso siniestral en los lineamientos secundarios al norte (Thorson, 1999; Galdames & Saragoni, 2002, en Xterrae Geología, 2025). Asociadas a esta estructura principal, existen además fallas

inversas ciegas y fallas ortogonales que fragmentan el terreno en bloques independientes, explicando, entre otros, el doble ángulo recto que forma el estero Quilpué cerca de su confluencia con el estero Viña del Mar. Este sistema estructural constituye una fuente sismogénica relevante a escala local, para poder realizar una caracterización más precisa el estudio recomienda profundizar en coordinación con SERNAGEOMIN (Xterrae Geología, 2025).

En laderas urbanizadas de la comuna, la combinación entre pendientes pronunciadas y cobertura sedimentaria heterogénea se asocia a condiciones diferenciadas de estabilidad del terreno. El estudio de Muñoz (2013) sobre susceptibilidad a remociones en masa y respuesta sísmica asociada a fallas mayores en sectores urbanos de Viña del Mar aporta antecedentes relevantes para la comprensión de las amenazas geológicas presentes en el territorio comunal.

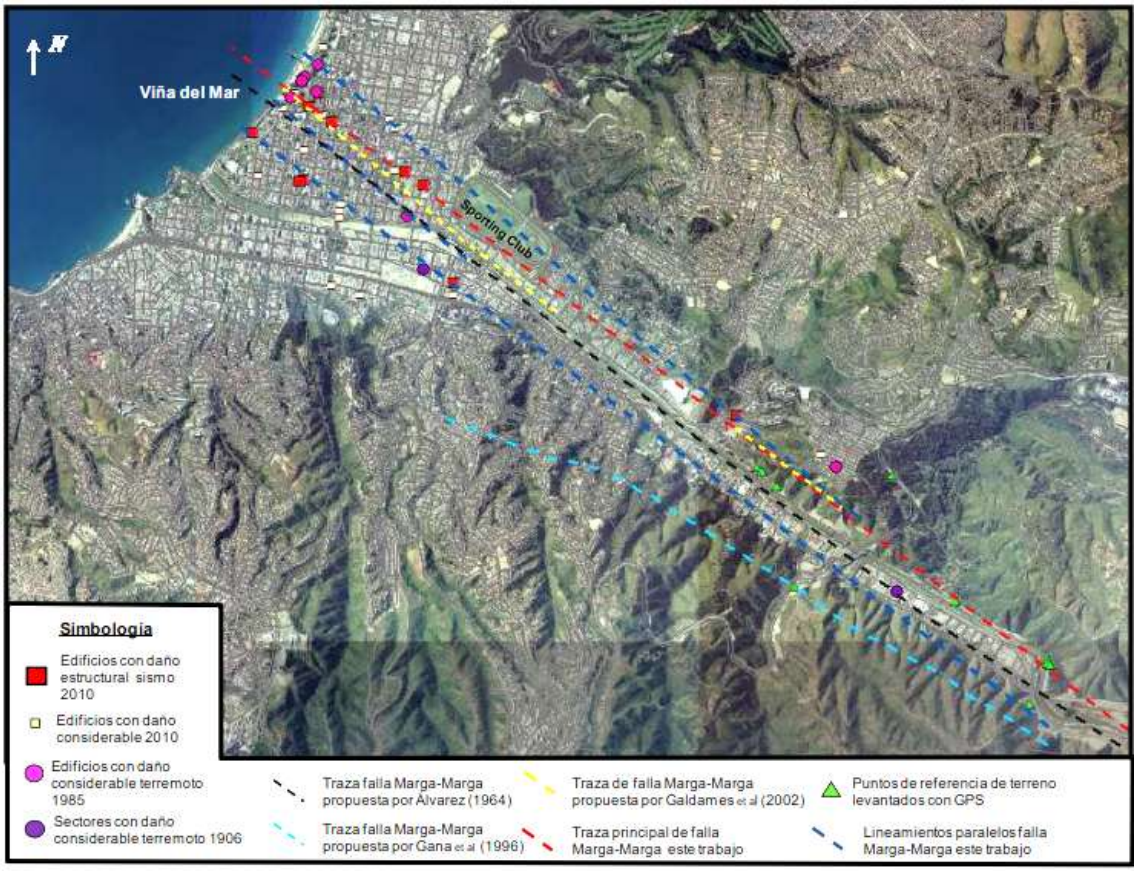


Figura 2.70: Ubicación de las trazas de la falla Marga-Marga propuesta por este trabajo (lineamientos norte y sur).

Fuente: Muñoz et al., 2012.

En conjunto, la configuración geológica del territorio evidencia condiciones diferenciadas de estabilidad, determinadas por la interacción entre basamento rocoso, depósitos sedimentarios recientes, pendientes pronunciadas y estructuras tectónicas activas. La presencia de sedimentos poco consolidados en el sector Plan, la exposición de acantilados y geoformas costeras a procesos marinos activos, la susceptibilidad a remociones en masa en laderas urbanizadas y la presencia del sistema de fallas Marga Marga constituyen los factores físicos más relevantes para la comprensión de las amenazas naturales de la comuna, al condicionar el comportamiento del terreno frente a procesos hidrológicos, sísmicos y gravitacionales.

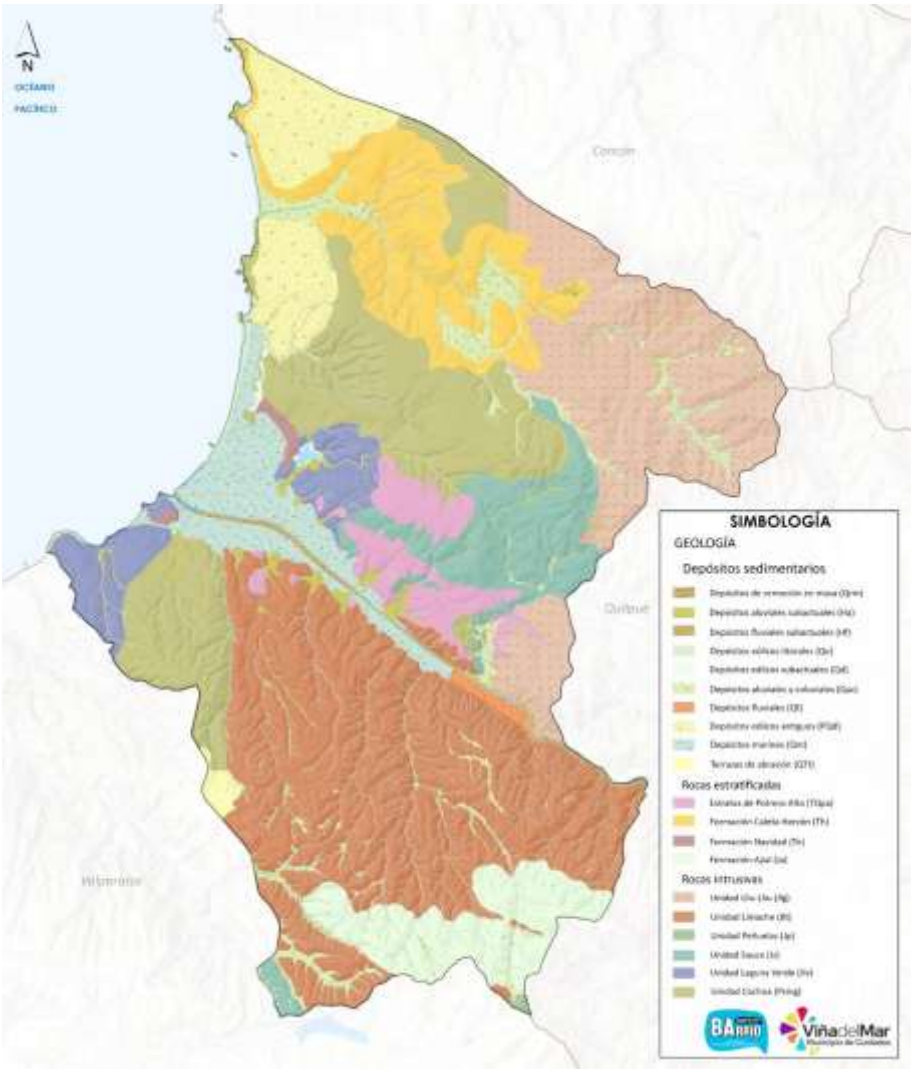


Figura 2.71: Mapa litológico de la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de Informe y Resultados del Estudio Fundado de Riesgos Xterrae Geología, 2025.

2.4.3 Sistema Hidrológico

a) Subcuencas y drenaje comunal

La comuna de Viña del Mar se inserta mayoritariamente en la subcuenca del estero Marga-Marga y, en menor proporción hacia el sector sur, en la subcuenca del lago Peñuelas, ambas pertenecientes al sistema de Cuencas Costeras entre Aconcagua y Maipo, conforme a la delimitación oficial de la Dirección General de Aguas (DGA–MOP). Esta condición define la organización natural del drenaje comunal, estructurado principalmente en sentido oriente–poniente hacia el borde costero. El estero Marga-Marga constituye el eje hidrográfico estructurante del territorio comunal. Su trazado ha modelado la planicie central donde se emplazan los sectores Plan y Santa Inés, configurando áreas históricamente asociadas a depósitos fluviales y susceptibles a crecidas estacionales. El estero Reñaca, en el sector norte, conforma una cuenca de menor extensión pero de comportamiento torrencial. Desemboca directamente en el borde costero y articula procesos de escorrentía desde los sectores altos hacia su desembocadura.

b) Red de Quebradas

Desde las laderas de la Cordillera de la Costa desciende una red densa de quebradas que drenan hacia el estero Marga-Marga o directamente al mar, tal como se expresa en la siguiente figura. Estas microcuencas estructuran el territorio alto, particularmente en sectores como Forestal, Achupallas, Gómez Carreño, Reñaca Alto y Chorrillos. Entre estas destacan las quebradas El Quiteño y Las Cucharas.

Estas quebradas cumplen funciones críticas para el equilibrio hídrico del territorio: evacuan la escorrentía superficial, regulan naturalmente los flujos de agua, favorecen la infiltración en sectores no impermeabilizados y conducen los caudales hacia puntos de confluencia en los sectores bajos. Su comportamiento es típicamente torrencial durante eventos de precipitación concentrada. Uno de los desafíos relevantes del plan es plantear resguardos apropiados y en coherencia con los sectores de desarrollo futuro, cautelando la continuidad de los servicios ecosistémicos que prestan.

c) Cuerpos de agua

El sistema hídrico comunal comprende, además de los esteros principales y la red de quebradas, cuerpos de agua relevantes para la gestión hídrica y la planificación con enfoque de reducción de riesgos. En el interior del área urbana se localizan la Laguna Sausalito, el Tranque Forestal y la laguna del Jardín Botánico, que cumplen funciones de regulación, acumulación y soporte ambiental dentro del sistema urbano. En el sector sur se localizan el Embalse Chico y el Embalse Las Cenizas, este último situado en la comuna de Valparaíso, asociados a la subcuenca del lago Peñuelas. Estos cuerpos forman parte del sistema mayor de regulación hídrica regional y tienen incidencia en la dinámica hidrológica local, particularmente en escenarios de variabilidad interanual de precipitaciones.

Todos los cauces comunales encuentran su límite occidental en el Océano Pacífico. Las desembocaduras constituyen puntos críticos donde convergen la escorrentía fluvial y la dinámica marina, especialmente en contextos de marejadas o crecidas simultáneas. Esta condición refuerza la necesidad de abordar el sistema hídrico en articulación con la dinámica costera. A continuación, en la Figura 2.72, se expresa gráficamente el sistema hidrológico de la comuna.



Figura 2.72: Sistema Hidrológico de Viña del Mar

Fuente: Elaboración propia a partir de LIDAR-SAF.

d) Infraestructura de evacuación de aguas lluvias

El sistema de evacuación de aguas lluvias corresponde al Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Viña del Mar, V Región, 2001 (PMALL, DOH–MOP).

El sistema construido, compuesto por colectores primarios, secundarios y obras de descarga, opera aprovechando y, en muchos casos, modificando el trazado de cauces naturales y quebradas. En sectores urbanos consolidados se han canalizado tramos de esteros, entubado quebradas e impermeabilizado superficies extensas, reduciendo la capacidad de infiltración natural y acelerando la concentración de escorrentía.

El PMALL reconoce el comportamiento torrencial de la red comunal y establece criterios de diseño hidráulico en función de eventos de precipitación determinados. No obstante, la infraestructura construida se superpone a una base hidrogeomorfológicos que mantiene su dinámica natural, lo que puede generar tensiones en escenarios de eventos extremos. Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, la coexistencia entre el sistema natural de drenaje y el sistema construido de evacuación de aguas lluvias constituye un elemento estratégico.

La cobertura territorial del PMALL no es homogénea en todos los sectores de la comuna: existen áreas donde la infraestructura proyectada o ejecutada es limitada en relación con la intensidad de urbanización y las condiciones topográficas del territorio. Sectores como Achupallas, Gómez Carreño y Reñaca Alto, caracterizados por urbanización en laderas y presencia de múltiples microcuencas, requieren especial atención en términos de regulación de su ocupación, control de impermeabilización y resguardo de quebradas estructurantes. El análisis integrado del sistema hídrico permite identificar, en este sentido, las áreas donde las decisiones de planificación deben considerar explícitamente la capacidad de drenaje existente y la exposición a procesos de escorrentía concentrada.

Cabe señalar que el Plan Maestro de Aguas Lluvias, es uno de los antecedentes analizados en el contexto del Estudio Hidrológico de crecidas de los Esteros Marga Marga y Reñaca (EIC y Xterrae, 2025), que forma parte del Estudio Fundado de Riesgos y cuyo objetivo es aportar información detallada y actualizada para su integración en el ámbito de las amenazas y riesgos de inundación en la comuna, y posterior toma de decisión en materia normativa de este plan.

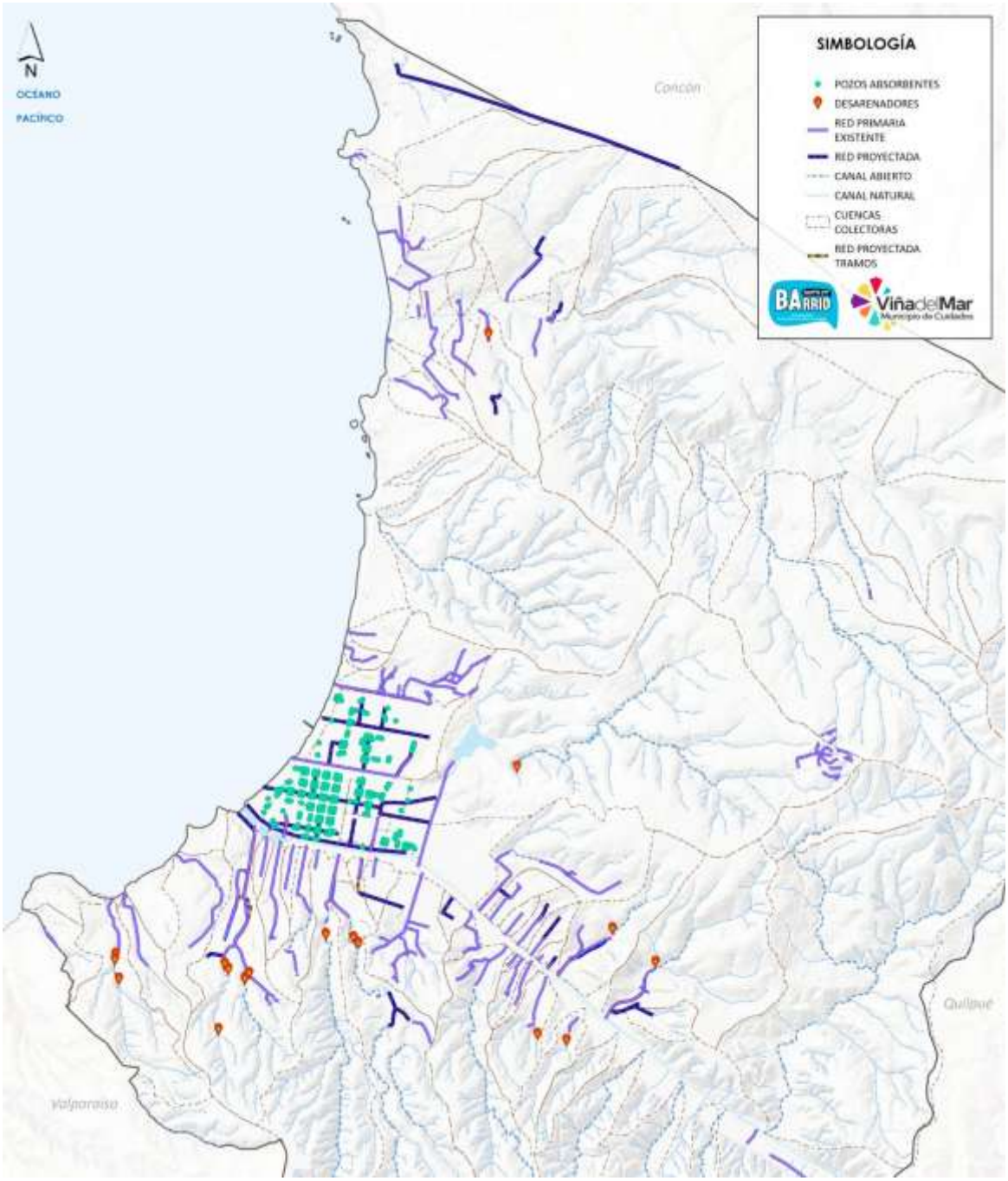


Figura 2.73: Sistema de Colectores y Plan de Aguas Lluvias de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio "Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Viña del Mar, 2001".

2.4.4 Cobertura vegetal y biodiversidad

a) Recursos vegetacionales

La comuna de Viña del Mar se inserta en la Región del Matorral y Bosque Esclerófilo de Chile central (Gajardo, 1984), caracterizada por formaciones de bosque y matorral esclerófilo asociadas al clima mediterráneo. De acuerdo con Luebert y Pliscoff (2019), en el territorio comunal se reconocen principalmente tres pisos vegetacionales: bosque esclerófilo mediterráneo costero de peumo-boldo, bosque esclerófilo costero de litre-peumo, que abarcan la mayor superficie comunal, y matorral arborescente esclerófilo mediterráneo costero de boldo-molle, presente hacia el sector noroeste.

Las perturbaciones antrópicas como la expansión urbana, los incendios forestales recurrentes, la fragmentación de hábitat y la sustitución por plantaciones o especies exóticas han generado una progresiva pérdida de cobertura del bosque esclerófilo costero, provocando en diversos sectores su reemplazo por matorrales secundarios que representan fases avanzadas de degradación del ecosistema original (Gajardo, 1986; Luebert y Pliscoff, 2019; Villaseñor y Ramírez, 2022).

Formaciones vegetacionales

Las principales formaciones vegetacionales presentes en el territorio comunal, con indicación de su estado actual y observaciones territoriales, se describen en la siguiente tabla:

Tabla 2.71: Formaciones vegetacionales relevantes en la comuna de Viña del Mar.

Formación Vegetacional	Estado y Observaciones Territoriales
Bosque higrófilo	Se localiza en fondos de quebradas y cursos de agua permanentes o temporales, asociados principalmente al estero Marga-Marga y red secundaria de drenaje. Presenta alta exigencia hídrica y dosel cerrado (Donoso, 1986; Teillier et al., 2018). Su continuidad se ha visto afectada por intervención urbana y alteración de cauces, reduciendo su extensión y conectividad ecológica.
Bosque esclerófilo costero	Formación dominante original, localizada en laderas y exposiciones sur de la comuna, correspondiente a la Región del Matorral y Bosque Esclerófilo (Gajardo, 1984; Luebert & Pliscoff, 2019). Actualmente presenta pérdida de cobertura y cambio fisonómico hacia matorral secundario producto de perturbaciones antrópicas (Gajardo, 1986). Se distribuye en sectores de ladera como Forestal, Achupallas, Gómez Carreño y Reñaca Alto.
Matorrales secundarios	Derivan de la degradación del bosque esclerófilo por incendios, tala y otras presiones antrópicas (Teillier et al., 2018; Villaseñor y Ramírez, 2022). Representan fases avanzadas de degradación del ecosistema original. Se observan ampliamente en Reñaca Alto, Gómez Carreño, Villa Dulce y Quebrada Rodelillo, así como en sectores intervenidos del estero Marga-Marga.
Matorrales psamófilos de dunas litorales	Asociados al Campo Dunar de la Punta de Concón (aprox. 4 ha. dentro de la comuna). Vegetación adaptada a condiciones de salinidad, sustratos arenosos inestables y déficit hídrico, con carácter psamófilo, halófilo y xerófito (San Martín et al., 1992). Ecosistema altamente especializado y frágil frente a la presión urbana.
Praderas húmedas y marismas	Se desarrollan en sectores con disponibilidad, casi permanente, de humedad, principalmente en el estero Marga-Marga y en la desembocadura del estero Reñaca (Teillier et al., 2018; San Martín et al., 1992). Cumplen funciones de regulación hídrica y soporte de biodiversidad, siendo sensibles a alteraciones del régimen de inundación y calidad de agua.

Formación Vegetacional	Estado y Observaciones Territoriales
Vegetación acuática (flotante y natante)	Presente en ambientes lénticos y lóticos de baja corriente, incluyendo sectores de Reñaca Alto, quebradas del Palmar El Salto y tramos de los esteros Reñaca y Marga-Marga. Sensible a cambios en el régimen hídrico, contaminación y canalización de cauces.

Fuente: Elaboración propia.

Cobertura del suelo y estado actual

El Catastro de los Recursos Vegetacionales Nativos de Chile (CONAF-CIREN), elaborado en el marco de la Ley de Bosque Nativo, constituye la fuente oficial para la cuantificación y clasificación de formaciones vegetacionales. Para la comuna de Viña del Mar, sobre una superficie analizada de 11.921 hectáreas, la distribución de la cobertura del suelo por tipo es la siguiente:

Tabla 2.72: Distribución de la cobertura del suelo por tipo en la comuna de Viña del Mar.

TIPO	Superficie (HA)	Porcentaje (%)
Áreas Urbanas e Industriales	5.648	47,4%
Bosques	4.828	40,5%
Praderas y Matorrales	1.416	11,9%
Terrenos Agrícolas	20	0,2%
Cuerpos de Agua	10	0,1%

Fuente: Catastro de los Recursos Vegetacionales Nativos de Chile, CONAF-CIREN, 2019.

Esta distribución evidencia que casi la mitad del territorio comunal corresponde a suelo urbano consolidado, mientras que el bosque representa la principal cobertura natural remanente. Si bien la relación de superficies urbano-natural, experimentó cambios hasta la actualidad, lo cierto es que respecto de las áreas naturales su distribución mantiene la tendencia identificada en el catastro. Así, la composición específica de la cobertura, separando el bosque nativo de las plantaciones, se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 2.73: Distribución de la cobertura del suelo por subuso en la comuna de Viña del Mar.

SUBUSO	Superficie (HA)	Porcentaje (%)
Ciudades, Pueblos, Zonas Industriales	5.648	47,4%
Bosque Nativo	3.252	27,3%
Plantación	1.397	11,7%
Matorral Arborescente	1.080	9,1%
Bosque Mixto	179	1,5%
Otros (Matorral, Praderas, Rotación, Lagos)	198	1,6%
Matorral con Suculentas	167	1,4%

Fuente: Catastro de los Recursos Vegetacionales Nativos de Chile, CONAF-CIREN, 2019.

El bosque nativo total de 3.252 ha se distribuye en dos tipos forestales principales: el bosque esclerófilo, con 2.201 ha equivalentes al 67,7% de la superficie nativa, y la palma chilena, con 1.051 ha equivalentes al 32,3% restante. Esta composición confirma el predominio del bosque esclerófilo dentro de la cobertura nativa comunal.

Dentro del bosque esclerófilo, el subtipo Peumo-Quillay-Litre alcanza 1.928 ha y representa el 87,6% del total de este tipo forestal. En menor proporción se identifica el subtipo Esclerófilo genérico, con 271 ha (12,3%), mientras que el subtipo Espino registra una presencia marginal de 1 ha. Estos antecedentes confirman el predominio de la formación Peumo-Quillay-Litre dentro del bosque esclerófilo comunal.

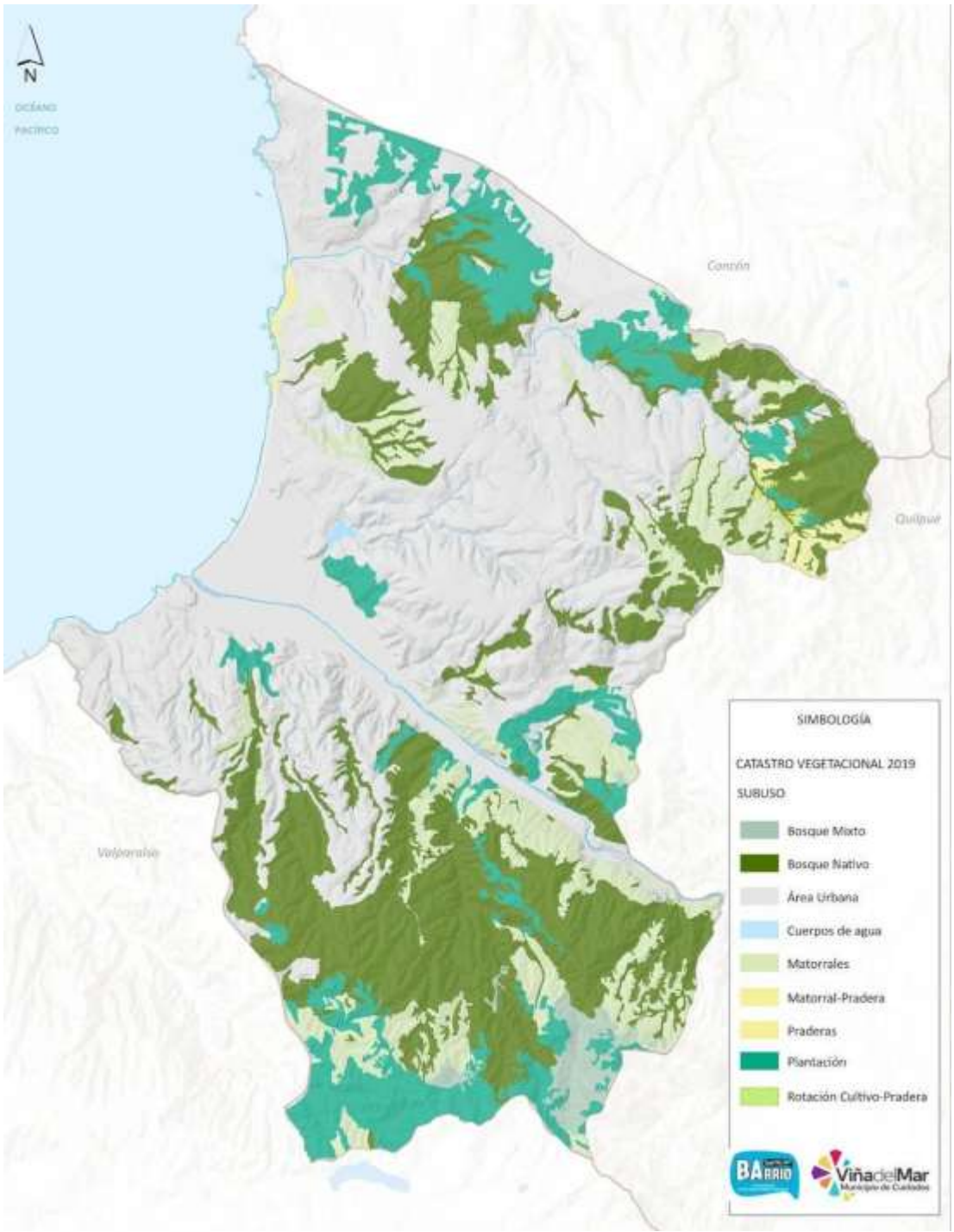


Figura 2.74: Catastro vegetacional por TIPO.

Fuente: Elaboración propia a partir de "Catastro Vegetacional 2019".

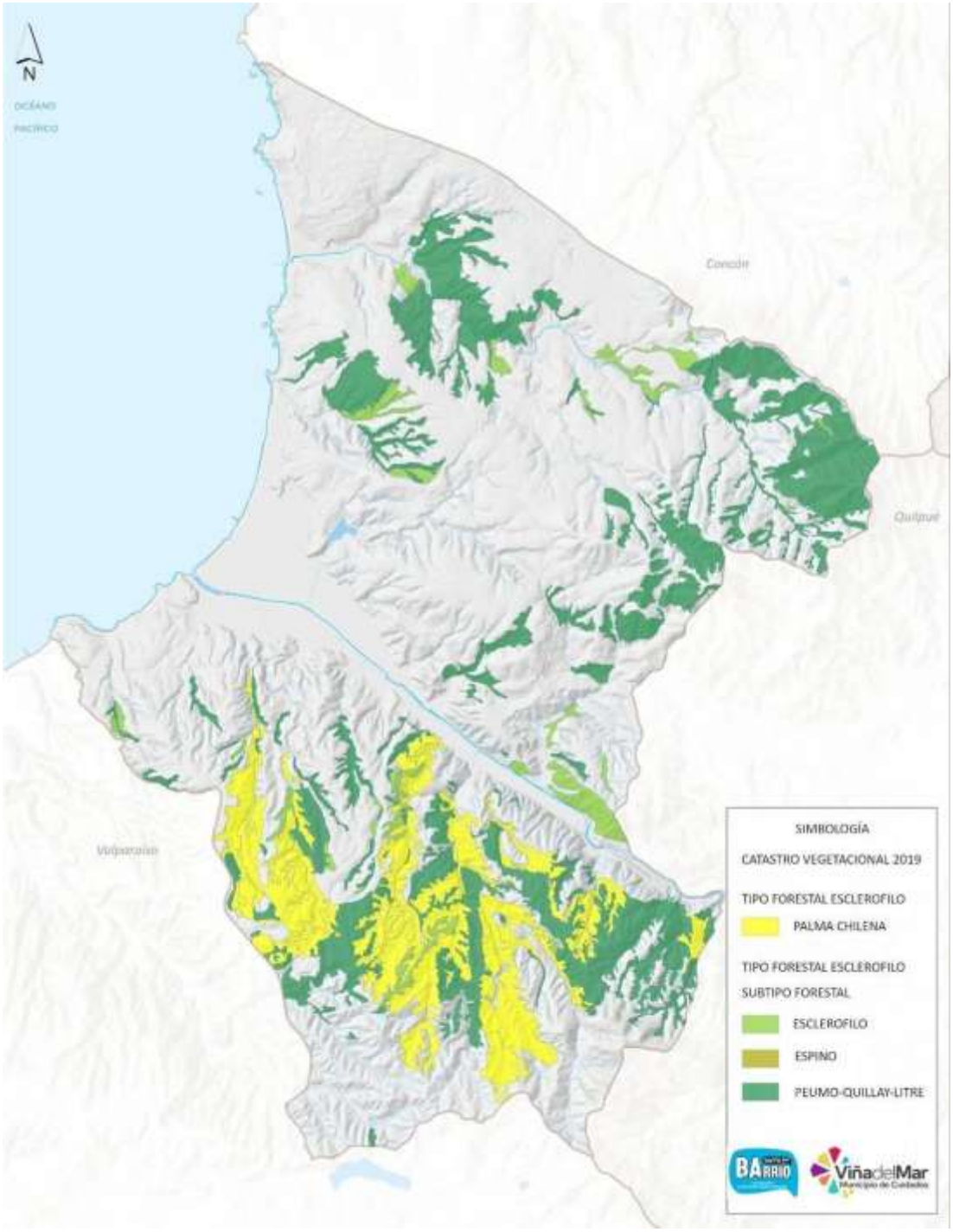


Figura 2.75: Catastro vegetacional del SubTipo Forestal.

Fuente: Elaboración propia a partir de "Catastro Vegetacional 2019".

b) Índice de calidad de vegetación

El análisis de la calidad de la vegetación en la comuna se realizó mediante índices de teledetección derivados de imágenes satelitales, principalmente el NDVI (Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada) y el dNBR, que permiten identificar el vigor vegetacional, el estrés hídrico estacional y los efectos de perturbaciones como incendios forestales.

Los resultados evidencian un patrón territorial de fragilidad asociado a la interfaz urbano-forestal, donde extensas áreas de matorral y bosque esclerófilo se encuentran en contacto directo con sectores urbanizados. Durante los meses estivales, gran parte de estas coberturas vegetacionales presenta niveles elevados de estrés hídrico, lo que reduce el vigor de la vegetación y aumenta la disponibilidad de combustible fino.

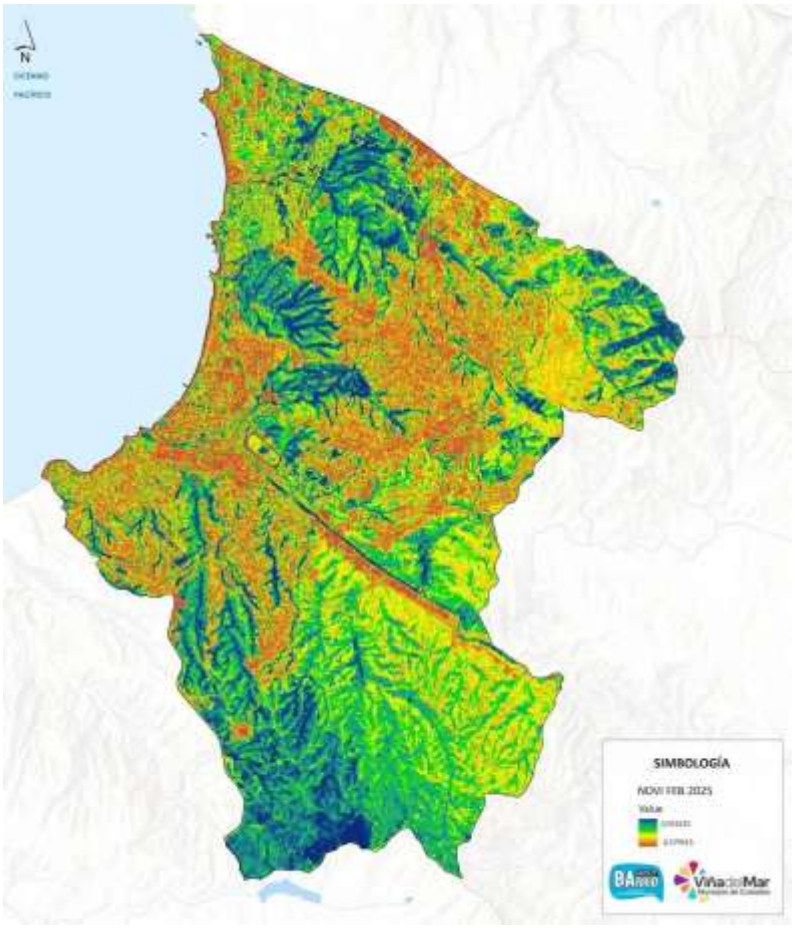


Figura 2.76:: Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI) para la comuna, post Incendio “Complejo las Tablas, 2024”

Fuente: Elaboración propia a partir de imagen satelital Sentinel 2A del programa Copernicus de la Agencia Espacial Europea (ESA).

El análisis multitemporal del NDVI muestra que esta condición alcanza su punto crítico durante el verano, cuando la vegetación mediterránea entra en su fase de mayor sequedad. Esta situación fue particularmente evidente durante el megaincendio de febrero de 2024, cuyo mapa de severidad (dNBR) evidencia que los mayores niveles de daño se concentraron en sectores de ladera y en áreas de contacto entre vegetación continua y zonas urbanizadas.

El análisis de la serie temporal de imágenes satelitales (agosto 2024 y enero-febrero-abril 2025), complementado con el Catastro de Recursos Vegetacionales Nativos (CONAF-CIREN, 2019), evidencia un patrón estacional de fragilidad vegetacional asociado al régimen mediterráneo.

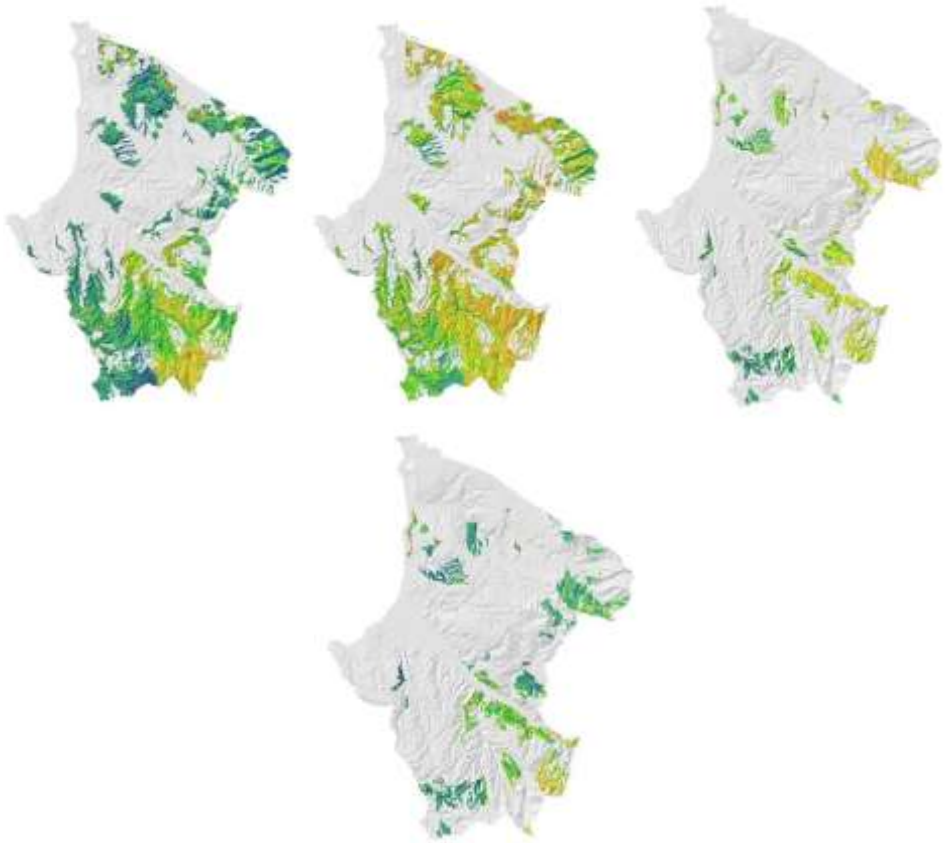


Figura 2.77: Serie temporal agosto 2024, enero/febrero/abril 2025.
Fuente: Elaboración propia a partir de Monitoreo Multitemporal y Catastro CONAF.

Durante el período estival (febrero-abril), los valores de NDVI muestran que gran parte del territorio boscoso y de matorral alcanza niveles bajos de vigor vegetacional por efecto del estrés hídrico, afectando tanto al bosque nativo (27,3% del área catastrada) como a praderas y matorrales, que constituyen combustible fino altamente inflamable. Este período corresponde al momento de mayor vulnerabilidad frente a incendios, particularmente en sectores de interfaz urbano-forestal.

Tras las precipitaciones invernales (agosto), el NDVI evidencia una recuperación parcial del vigor vegetacional, que refleja la resiliencia del ecosistema mediterráneo y su rol en la estabilización de laderas y la regulación hidrológica. Esta recuperación es, sin embargo, temporal frente a la sequedad estival.

La distribución espacial de esta fragilidad se relaciona también con la orientación de laderas, identificada mediante el Modelo Digital de Elevación (LIDAR-SAF, 2024). Las laderas orientadas al norte y noroeste presentan mayor exposición solar y mayor estrés hídrico, favoreciendo vegetación más seca y mayor susceptibilidad a incendios. Las laderas sur y suroeste conservan mayores niveles de humedad y concentran vegetación más densa en quebradas, donde se desarrollan remanentes de bosque higrófilo y bosque esclerófilo.

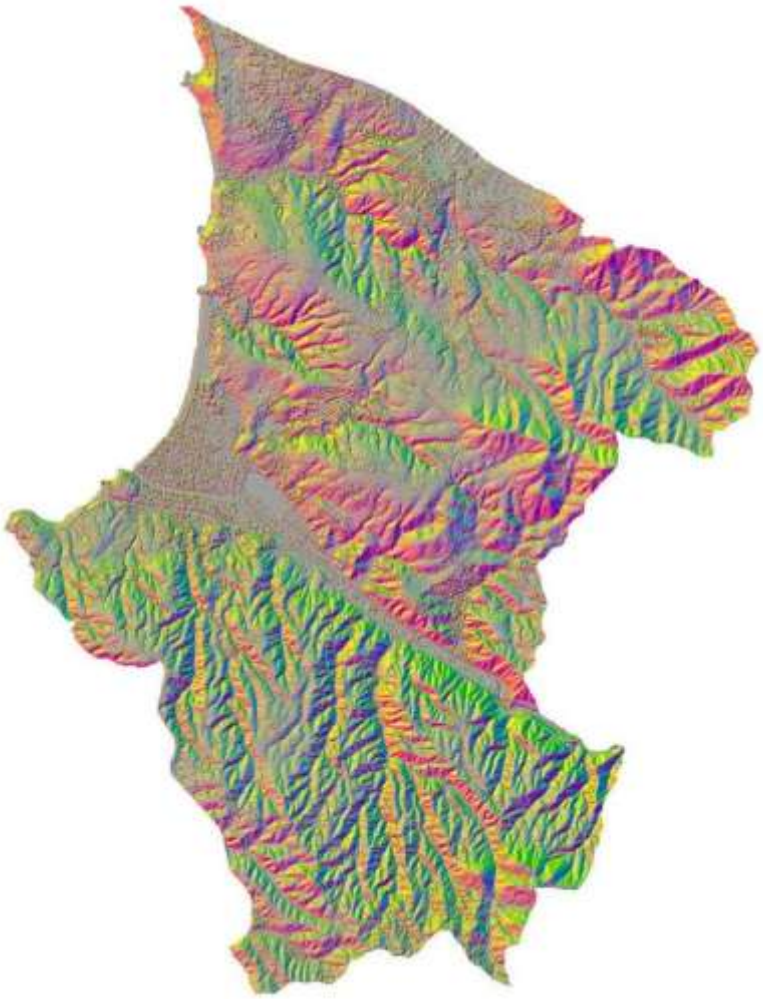


Figura 2.78: Modelo Digital de Elevación y Orientación de laderas.
Fuente: Elaboración propia a partir de LIDAR-SAF.

Desde el punto de vista geomorfológico e hidrológico, estos sistemas de quebradas configuran microcuencas con laderas opuestas que condicionan el microclima local. Las laderas orientadas al oeste

y suroeste captan mayor humedad costera pero están más expuestas a los vientos predominantes del sur-suroeste, lo que incide tanto en la propagación de incendios como en procesos de erosión y dinámica costera.

c) Medio Biótico

Flora

La comuna de Viña del Mar presenta una elevada diversidad biológica asociada a los ecosistemas de bosque esclerófilo, quebradas húmedas, sistemas dunares y ambientes estuarinos. En cuanto a la flora, se han registrado 437 especies de plantas vasculares, de las cuales el 42,4% corresponde a especies endémicas y el 33,6% a especies nativas, lo que evidencia la relevancia del territorio en términos de conservación de la biodiversidad de la zona central de Chile.

Entre las especies de interés destacan endemismos regionales como Alstroemeria marticorenae, Eriosyce horrida y Oenothera grisea, asociadas principalmente a ambientes costeros y sistemas dunares. Asimismo, se registran diversas especies en categoría de conservación de acuerdo con el Reglamento de Clasificación de Especies, entre ellas Beilschmiedia miersii (belloto del norte), Jubaea chilensis (palma chilena) y Drimys winteri (canelo), vinculadas principalmente a bosques esclerófilos y quebradas húmedas.

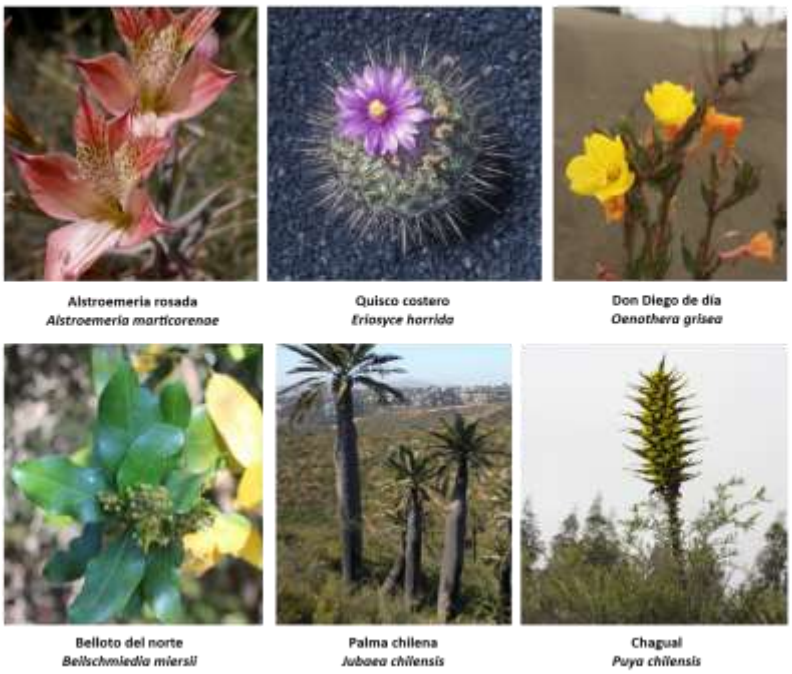


Figura 2.79: Especies representativas de flora nativa presentes en la comuna de Viña del Mar.
Fuente: Elaboración propia a partir de repositorio de imágenes de iNaturalist.

Fauna

Se han identificado 165 especies de vertebrados nativos, compuestas principalmente por aves (128 especies), mamíferos (22), reptiles (9), anfibios (4) y peces (2), además de 170 especies de invertebrados. Del total de especies registradas, 57 presentan alguna categoría de conservación. Entre ellas destaca el chungungo (Lontra felina), clasificado En Peligro, junto a diversas especies de peces, anfibios, aves y reptiles en estado Vulnerable.



Figura 2.80: Especies representativas de fauna nativa presentes en la comuna de Viña del Mar.
Fuente: Elaboración propia a partir de repositorios de biodiversidad y registros fotográficos de acceso abierto.

La distribución de esta biodiversidad se asocia principalmente a ecosistemas específicos del territorio comunal: el campo dunar de Concón-Reñaca, el bosque esclerófilo costero, las quebradas con vegetación higrófila, los humedales estuarinos y el borde costero. Estos ecosistemas concentran los mayores valores de biodiversidad comunal y constituyen áreas relevantes para la conservación del medio biótico.

2.4.5 Áreas de Valor Natural

Las áreas de valor natural de la comuna de Viña del Mar corresponden a espacios que presentan atributos ecológicos, paisajísticos o culturales relevantes dentro del sistema ambiental comunal. Estas áreas incluyen tanto territorios con protección legal vigente como espacios reconocidos por instrumentos de planificación territorial, designaciones ambientales indicativas y procesos de gestión comunitaria orientados a su conservación.

En conjunto, estas áreas configuran una red de espacios naturales que contribuyen a la conservación de la biodiversidad, la regulación de procesos ecológicos y la provisión de servicios ecosistémicos relevantes para el territorio urbano y la vida de sus habitantes, tales como regulación hídrica, conectividad ecológica, control de erosión y provisión de espacios recreativos.

Las áreas de valor natural identificadas concentran gran parte de la biodiversidad descrita en el apartado 4.4.3, constituyendo hábitats relevantes para especies nativas, endémicas y en categoría de conservación presentes en el territorio comunal.

Para efectos del presente diagnóstico, estas áreas se organizan según el tipo de reconocimiento institucional que poseen, distinguiendo entre áreas con protección oficial, áreas reconocidas en instrumentos de planificación territorial, designaciones ambientales indicativas e iniciativas de gestión comunitaria.

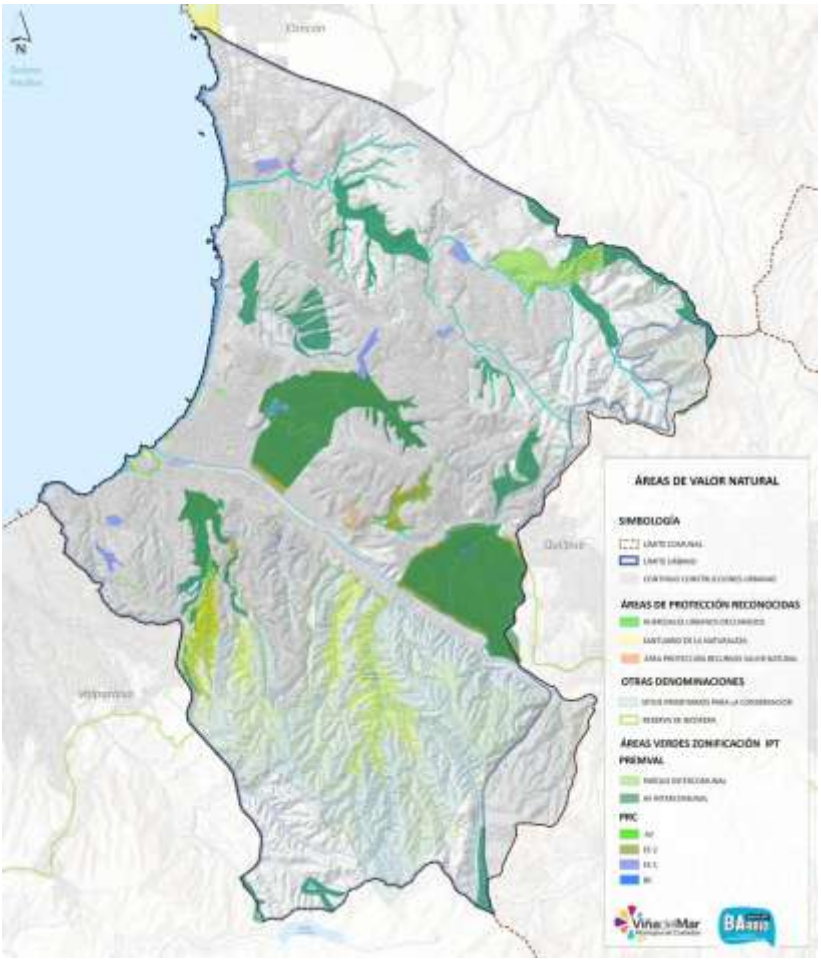


Figura 2.81: Sistema de Áreas de Valor Natural y estructura ecológica comunal.
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2.74: Áreas de Valor Natural según tipo de reconocimiento institucional.

Nivel de reconocimiento	Categoría	Nombre	Superficie (ha)
Áreas con Protección Oficial[11]	Santuarios de la Naturaleza	Palmar El Salto	328.3
		Campo Dunar de Concón	4.9
	Humedales Urbanos	Entre Cerros	0.63
		Estero Reñaca	16.9
		Kan Kan	1.55
Áreas de protección definidas por IPT	Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural	Las Petroleras	0.89
		Laderas de Miraflores	9.56
Reconocimiento metropolitano (PREMVAL)	Parque Intercomunal	Pulmón Verde Reñaca Alto	105.7
	Área Verde Intercomunal	Sistema de áreas verdes metropolitanas	1255.4
Zonificación ambiental en PRC vigente	Área Verde (AV)	Áreas verdes urbanas	35.5
	Área Especial EE-1	Recintos de valor natural y cultural	53.7
	Área Especial EE-2	Grandes parques urbanos	970
	Zona Borde Costero (BC)	Borde litoral comunal	65.3
Designaciones ambientales indicativas	Sitio Prioritario para la Conservación de la Biodiversidad	Diversos sectores de la comuna	2506.1
	Reserva de la Biosfera La Campana-Peñuelas	Zona de transición	3860

Fuente: Elaboración propia.

a) Áreas con protección oficial

Dentro del territorio comunal se identifican áreas que cuentan con reconocimiento legal orientado a la conservación de sus atributos naturales, entre las que se encuentran los Santuarios de la Naturaleza y los Humedales Urbanos, ecosistemas relevantes para la conservación de la biodiversidad y el mantenimiento de funciones ecológicas clave.

Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto

El Santuario de la Naturaleza Palmares de El Salto, ubicado en la comuna de Viña del Mar y creado mediante Decreto Exento N° 805 de 1998, destaca por albergar una de las concentraciones más relevantes de Jubaea chilensis (palma chilena), especie endémica del bosque esclerófilo mediterráneo y de alto valor para la conservación.

El santuario alberga más de seis mil ejemplares de esta especie, caracterizada por su lento crecimiento y elevada longevidad. El ecosistema presenta además un sotobosque diverso con especies representativas

[11] Las áreas protegidas señaladas corresponden a figuras legales vigentes establecidas mediante normativa sectorial (Ley de Monumentos Nacionales y Ley N° 21.202 de Humedales Urbanos). Si bien estas categorías formarán parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas en el marco de la Ley N° 21.600 que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (SBAP), su administración institucional se encuentra actualmente en proceso de implementación.

del bosque esclerófilo, tales como peumo (Cryptocarya alba), boldo (Peumus boldus), litre (Lithraea caustica) y molle (Schinus latifolius), así como helechos de los géneros Blechnum y Adiantum. Su fauna incluye mamíferos como el cururo (Spalacopus cyanus), el degú costino (Octodon lunatus) y el zorro culpeo (Lycalopex culpaeus), además de una variada avifauna, anfibios y fauna íctica.

El santuario se organiza en cuatro sectores principales: Rodelillo, Altos del Tranque, Quebrada El Quiteño y Quebrada Siete Hermanas, alcanzando una superficie aproximada de 328 hectáreas.

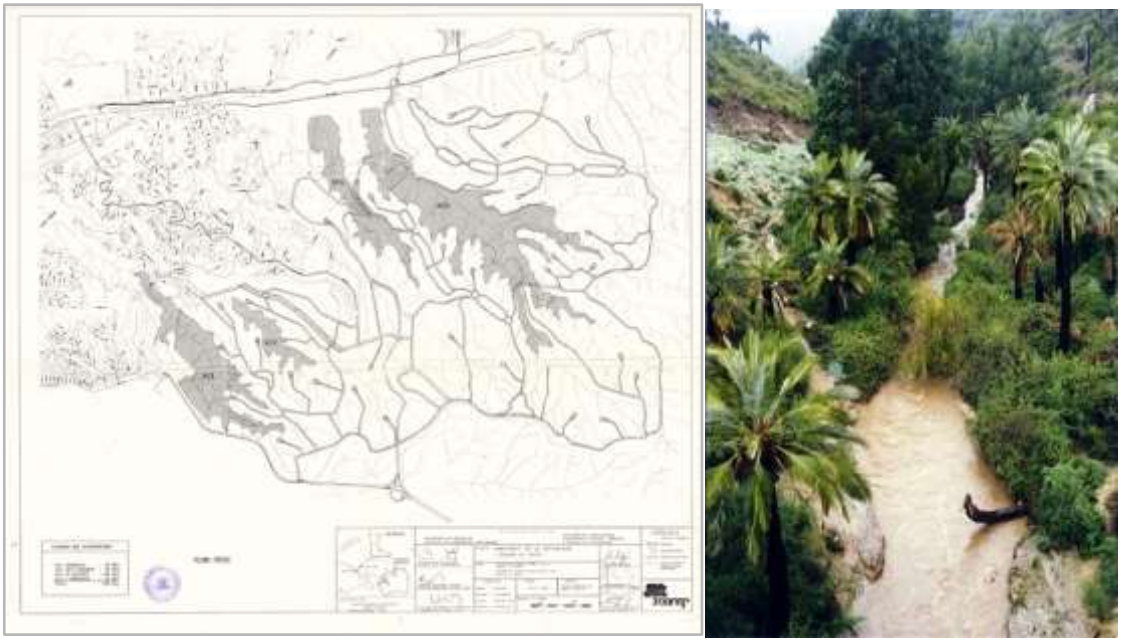


Figura 2.82: Santuario de la Naturaleza Palmar el Salto.

Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales de Chile (CMN), 1997 y fotografía Fundación Jardín Botánico Nacional de Viña, 2010.

Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón

El Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de Concón se localiza entre las comunas de Concón y Viña del Mar, correspondiendo a un sistema de dunas emplazado sobre una terraza marina formada durante el período Cuaternario por procesos de acumulación eólica.

Este ecosistema dunar presenta características geomorfológicas particulares propias de las denominadas dunas colgadas, en razón de su ubicación sobre una terraza marina elevada entre 25 y 80 metros sobre el nivel del mar.

El campo dunar constituye un ecosistema de alta fragilidad ambiental que alberga flora psamófila y fauna adaptada a condiciones de aridez y movilidad del sustrato arenoso, contribuyendo además al valor paisajístico y científico del litoral central.



Figura 2.83: Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón

Fuente: Ministerio del Medio Ambiente, 2012.

Humedales Urbanos

En la comuna se identifican diversos sistemas de humedales asociados a cursos de agua y a la dinámica litoral, que cumplen funciones ecológicas relevantes como regulación hídrica, soporte de biodiversidad y conectividad ecológica.

En el marco de la Ley N° 21.202 de Humedales Urbanos, la IMVM ha impulsado solicitudes de reconocimiento ante el Ministerio del Medio Ambiente (MMA) para cinco sistemas de humedales presentes en el territorio comunal, de los cuales tres cuentan con delimitación aprobada:

Tabla 2.75: Humedales urbanos en la comuna de Viña del Mar.

NOMBRE	RESOLUCIÓN MMA	ESTADO	Superficie (Hás.)
Entre Cerros	Res. Exe. N° 364 – 05.04.2024	Reconocido	0,63
Estero Reñaca	Res. Exe. N° 5196 – 05.08.2025	Reconocido	16,9
Kan Kan	Res. Exe. N° 8469 – 05.12.2025	Reconocido	1,55

Fuente: Elaboración propia.

Los humedales Estero Reñaca, Entre Cerros y Kan Kan cuentan con delimitación aprobada por el MMA y tal como se ha reseñado en apartados anteriores, son sistemas contribuyen a la regulación de escorrentías, la mitigación de inundaciones y la provisión de hábitat para aves, anfibios e invertebrados. Estas figuras se integrarán al Sistema Nacional de Áreas Protegidas en el marco de la Ley N° 21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas (SBAP), cuya implementación institucional se encuentra actualmente en proceso.

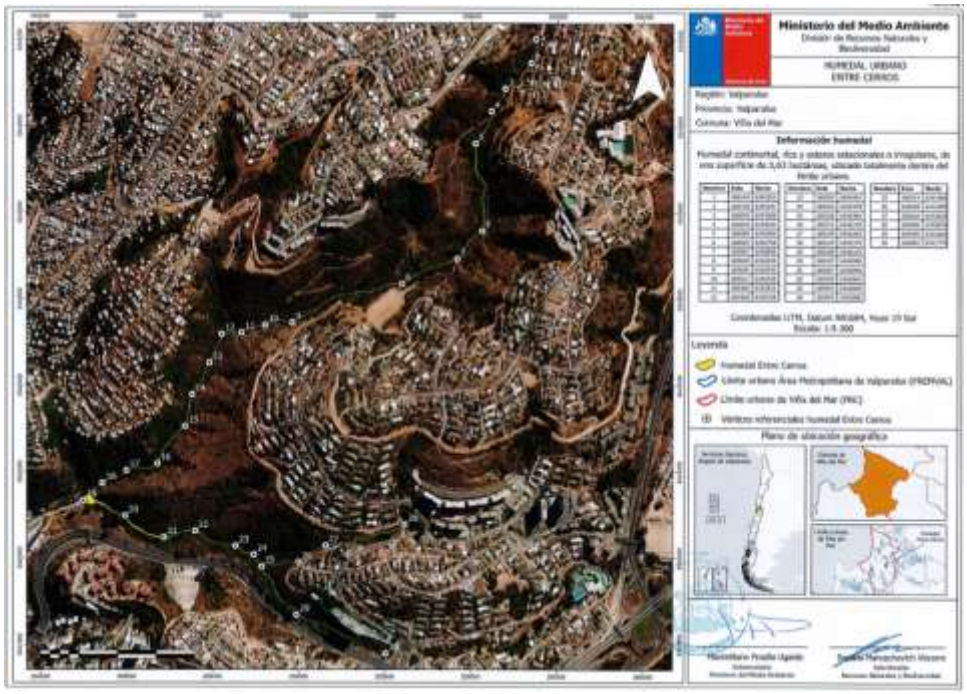


Figura 2.84: Humedal Urbano Entre Cerros, con reconocimiento oficial del MMA.

Fuente: Expediente Ministerio de Medio Ambiente.

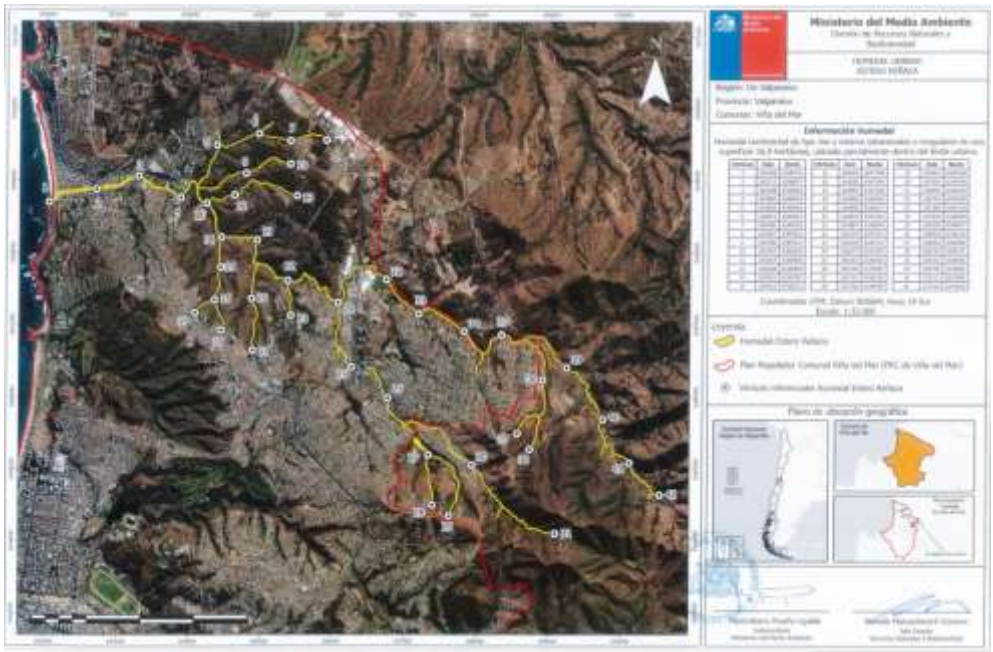


Figura 2.85: Humedal Urbano Estero Reñaca, con reconocimiento oficial del MMA.

Fuente: Expediente Ministerio de Medio Ambiente.



Figura 2.86: Humedal Urbano Kan Kan, con reconocimiento oficial del MMA.

Fuente: Expediente Ministerio de Medio Ambiente.

b) Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

El Plan Regulador Comunal reconoce sectores del territorio bajo la categoría de Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural (APRVN), establecidas mediante modificaciones al instrumento de planificación territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) de su época. Estas áreas corresponden principalmente a sectores de laderas y quebradas con condiciones geomorfológicas y ambientales particulares, respecto de los cuales el instrumento establece restricciones de uso del suelo orientadas a resguardar sus características naturales y limitar procesos de urbanización en sectores de mayor fragilidad territorial[12].

En la comuna se identifican dos áreas definidas bajo esta categoría, las cuales en conjunto ocupan una superficie total de 10.45 hectáreas:

- **Área de Protección de Recursos de Valor Natural Las Petroleras.** Establecida mediante la Modificación al Plan Regulador Comunal "Sector Petroleras-Las Salinas", aprobada por DA N° 1.871 de 2008, publicado en el Diario Oficial con fecha 20 de febrero de 2008.

[12] Según Dictamen CGR N°39.766/2020 y Circular DDU N°452 (Ord. N°0474, MINVU, 15.12.2020), las áreas de protección de recursos de valor natural definidas por IPT con anterioridad al D.S. N°10 (MINVU) de 2009 se consideran áreas colocadas bajo protección oficial.

- **Área de Protección de Recursos de Valor Natural Laderas de Miraflores**. Establecida dentro de la Modificación al Plan Regulador Comunal "Sector Laderas de Miraflores Bajo", aprobada por DA N° 7.198 de 2008, publicado en el Diario Oficial con fecha 27 de junio de 2008.

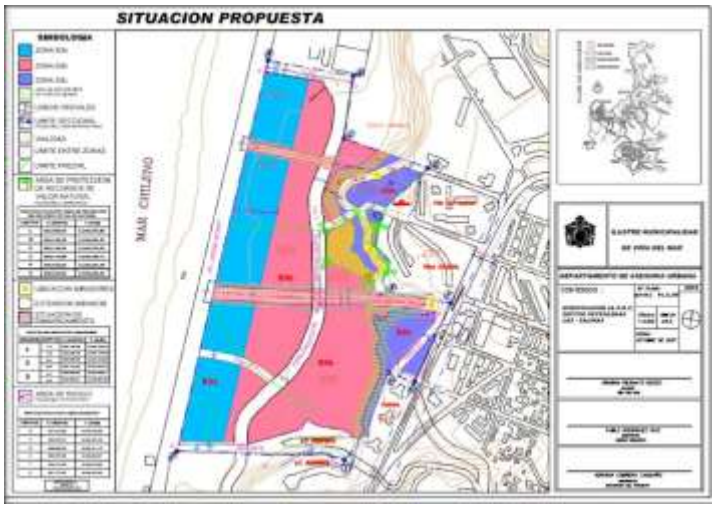


Figura 2.87: Modificación PRC Sector Petroleras-Las Salinas.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, Asesoría Urbana.

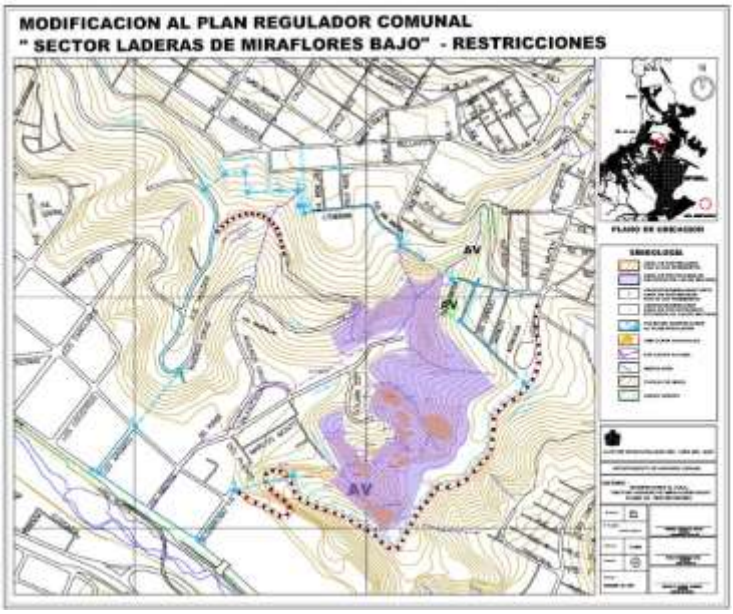


Figura 2.88: Modificación PRC Laderas Miraflores Bajo – Restricciones
Fuente: Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, Asesoría Urbana.

c) Reconocimiento metropolitano (PREMVAL)

El PREMVAL, además de reconocer y graficar las áreas con protección oficial señaladas en el numeral 4.5.1, declara un conjunto de áreas asociadas a valores ambientales y paisajísticos que estructuran el

sistema de áreas verdes del área metropolitana. Así, El PREMVAL reconoce el Palmar El Salto y el Campo Dunar de la Punta de Concón como Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural (AP1), categoría destinada a identificar territorios protegidos por normativa sectorial.

Por otra parte, para la comuna de Viña del Mar se identifican dos tipos de zonificación vinculadas a estos atributos. El instrumento declara el Parque Intercomunal Reñaca Alto, concebido como un espacio de escala metropolitana destinado a la conservación ambiental, la recreación y la provisión de áreas verdes para el sistema urbano.

Declara además un sistema de Áreas Verdes Intercomunales (AV), correspondientes a zonas con atributos ambientales relevantes que contribuyen a estructurar la red de áreas verdes del territorio metropolitano. Corresponden principalmente a sistemas de quebradas, esteros, parques urbanos y sectores de ladera que conforman corredores ecológicos y espacios de recreación urbana. En la comuna se identifican las siguientes: AV Estero Reñaca Poniente, AV Las Salinas, AV Granadilla-Sausalito-Sporting, AV Quinta Vergara, AV Peñuelas, AV Estero Reñaca Oriente, AV Santa Julia Oriente y AV Jardín Botánico.

Estas áreas ocupan una superficie total de 1.694 hectáreas aproximadamente.

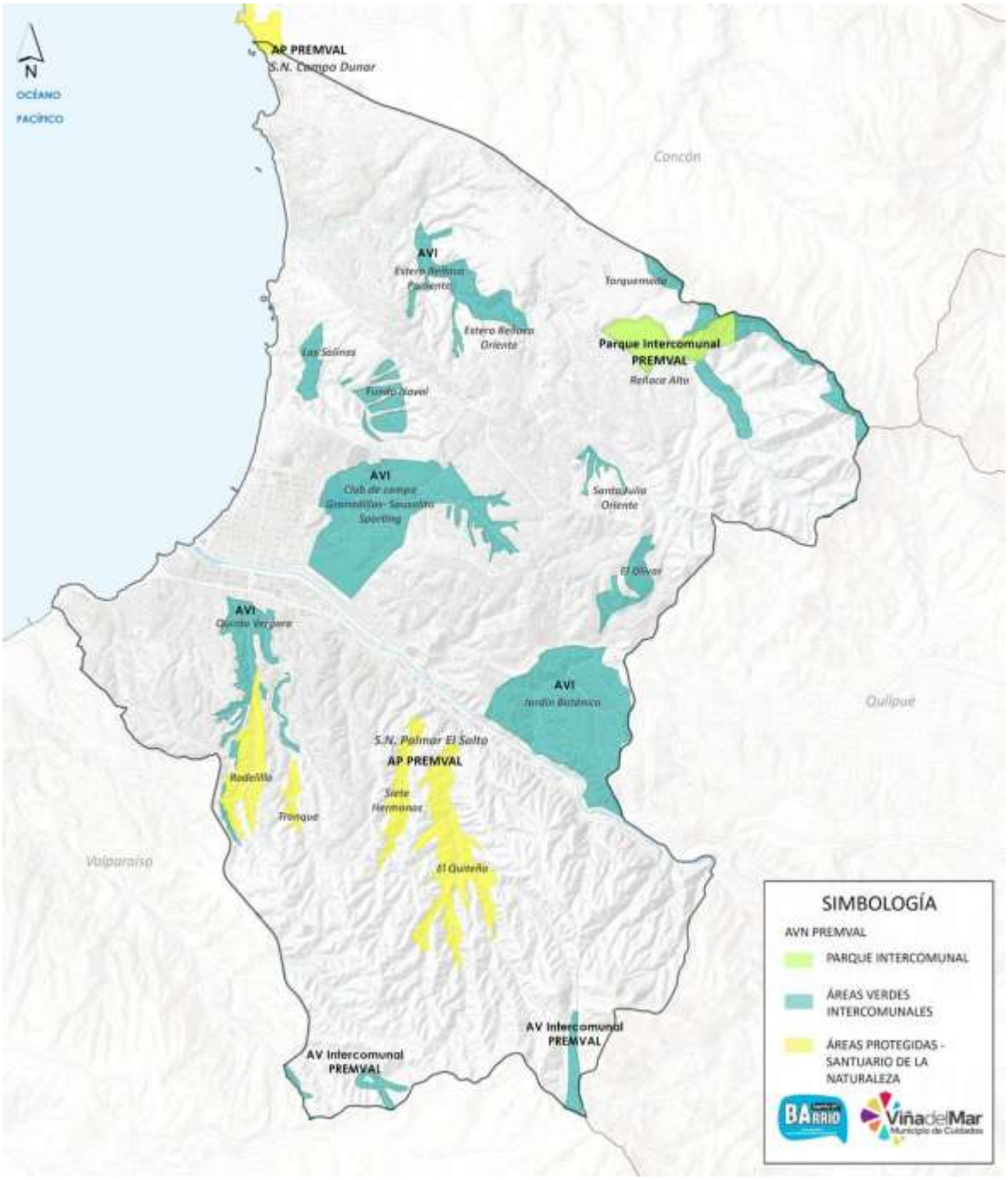


Figura 2.89: Áreas de Valor Natural a escala Metropolitana-PREMVAL

Fuente: Elaboración propia.

d) Zonificación de las Áreas Verdes en el PRC vigente

El PRC vigente establece diversas Áreas Especiales que reconocen espacios de valor natural o paisajístico dentro del territorio urbano, si bien algunas de ellas son reconocidas también por el instrumento de nivel

metropolitano, es relevante considerar que se ha buscado preservar un dimensión cultural asociado a espacios naturales, particularmente en aquellos que han sido históricamente utilizados para el esparcimiento, la contemplación y la recreación, con usos de suelo restrictivos respecto de su edificabilidad. A continuación, se agrupan las principales áreas especiales de la comuna:

- **Áreas Verdes (AV):** Corresponden principalmente a plazas, parques y jardines generados mediante cesiones de loteos aprobados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- **EE-1: Recintos de valor natural y cultural:** Incluye parques y espacios recreacionales emplazados en áreas verdes urbanas, tales como Parque Miraflores, Granadilla, Parque Chorrillos, Parque Reñaca Bajo, Parque Caupolicán, Parque Melvin Jones, Parque La Cantera y Parque Gómez Carreño.

- **EE-2:** Grandes parques urbanos: Corresponden a parques de mayor escala que cumplen funciones recreativas, paisajísticas y ambientales dentro de la comuna, entre ellos el Jardín Botánico Nacional, Parque Sausalito, Parque Quinta Vergara, Sporting Club, Parque Tranque Forestal y Parque Villa Dulce.

- **Zona Borde Costero (BC):** Corresponde al sector comprendido entre las vías que recorren el borde litoral y el mar, extendiéndose entre los límites norte y sur de la comuna. Reconoce el valor paisajístico y recreacional del borde costero, manteniendo disposiciones establecidas en el Decreto Supremo N° 329/80 del MINVU.

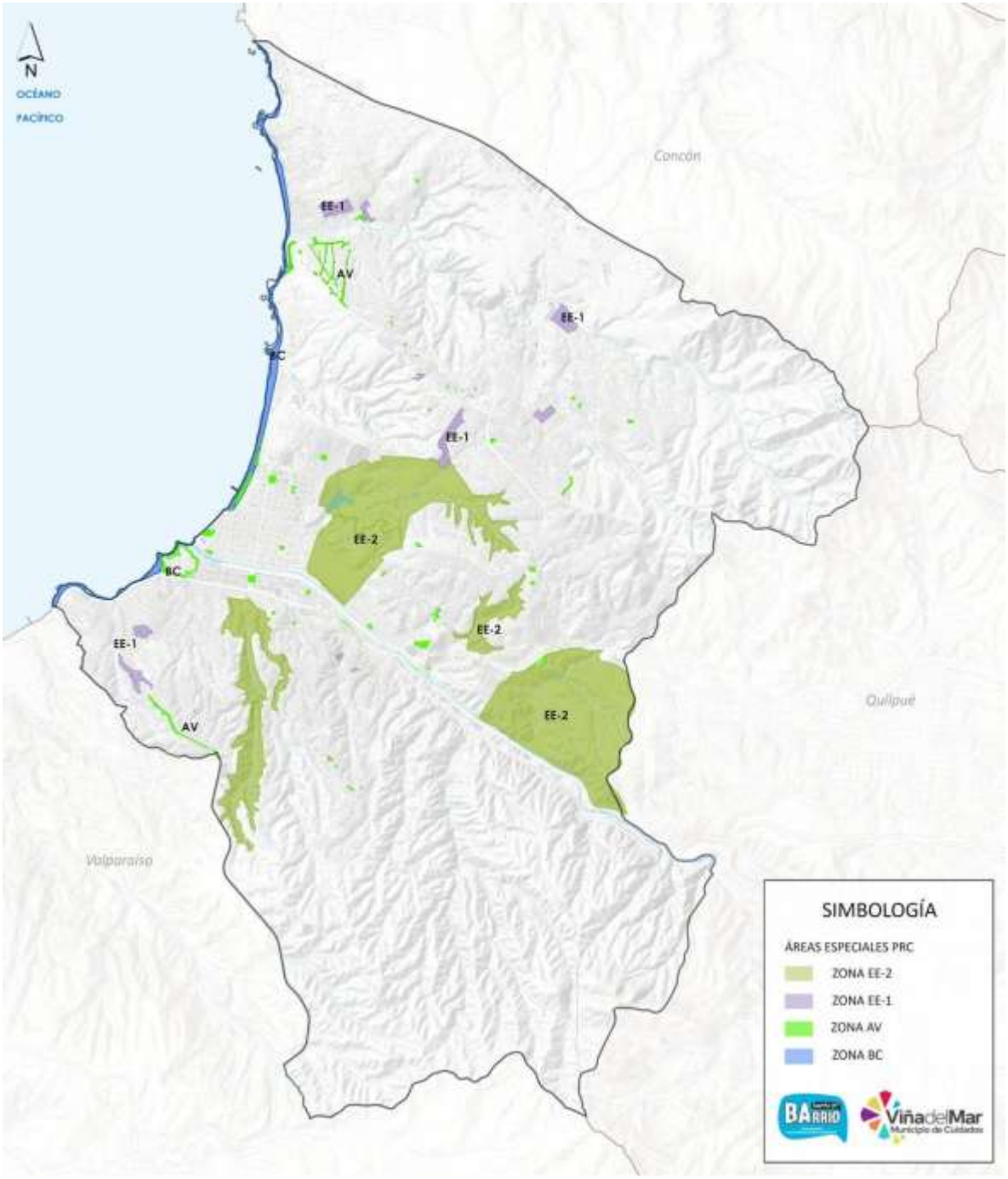


Figura 2.90: Zonificación de Áreas Especiales en el PRC de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia.

e) Designaciones ambientales indicativas

Además de las áreas con reconocimiento normativo directo, existen territorios identificados en instrumentos indicativos de conservación que destacan por su relevancia ecológica a escala regional.

Sitios Prioritarios para la Conservación de la Biodiversidad

Los Sitios Prioritarios para la Conservación de la Biodiversidad fueron definidos en la Estrategia Regional de Biodiversidad de la Región de Valparaíso (Resolución Exenta N° 739, 2007) como áreas de alta relevancia ecológica destinadas a orientar políticas de conservación y gestión sustentable del territorio.

De los 56 sitios identificados en la región, tres se localizan total o parcialmente dentro de la comuna de Viña del Mar:

- **Palmar Las Siete Hermanas-El Salto:** Sistema asociado a bosque esclerófilo mediterráneo y poblaciones de palma chilena.

- **Estero y Quebrada Quiteño de Las Palmas**: Sistema de quebradas que cumple funciones relevantes de conectividad ecológica y regulación hídrica, y constituye hábitat para diversas especies de flora y fauna.

- **Campo Dunar de Concón:** Ecosistema costero de alto valor geomorfológico y paisajístico.

Reserva de la Biósfera La Campana-Peñuelas

La Reserva de la Biósfera La Campana-Peñuelas forma parte del programa Man and the Biosphere (MAB) de la UNESCO y se organiza en zonas núcleo, zonas de amortiguación y zonas de transición.

La comuna de Viña del Mar se integra a esta reserva dentro de la zona de transición, debido a la presencia de diversos espacios naturales que contribuyen a la conectividad ecológica regional, entre ellos el Santuario Palmar El Salto, el Jardín Botánico Nacional y diversos sistemas de quebradas. Esta condición reconoce el rol del territorio comunal como área donde se busca compatibilizar la conservación de la biodiversidad con el desarrollo urbano y territorial.

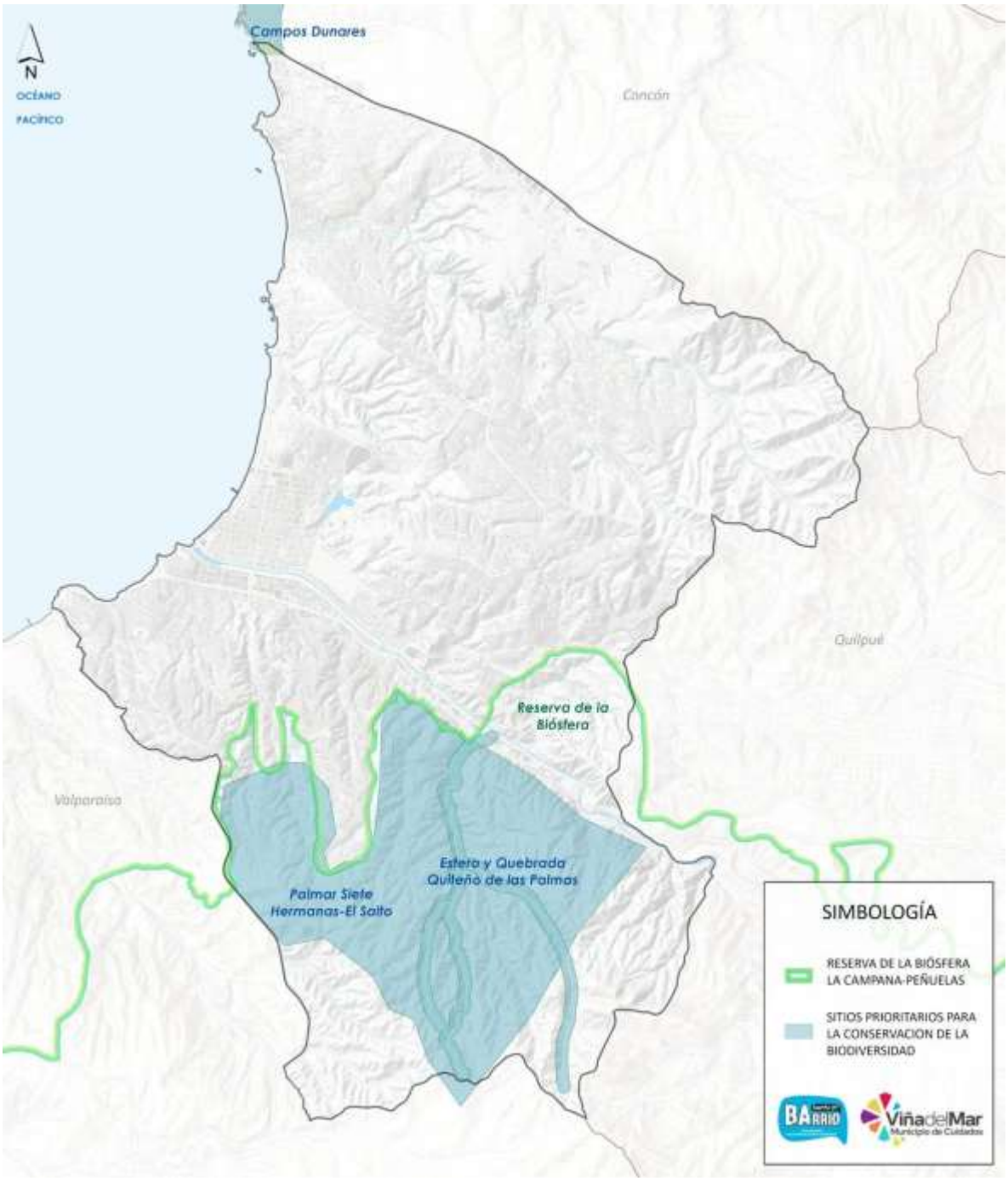


Figura 2.91: Áreas de valor natural bajo otras designaciones.
Fuente: Elaboración propia.

f) Iniciativas de gestión comunitaria

Ante situaciones derivadas de la fragilidad normativa en la cual se encuentran diversos espacios naturales de la comuna, o la insuficiencia de las categorías oficiales de protección para asegurar la preservación

efectiva de diversos espacios naturales urbanos, existen diversas iniciativas de, resguardo y cuidado ambiental impulsadas por organizaciones territoriales y ambientales de la comuna a partir de gestión comunitaria orientadas a la conservación de quebradas, parques, humedales, miradores y áreas verdes.

Estas iniciativas han incluido acciones de restauración ecológica, educación ambiental y propuestas de gestión territorial colaborativa, así como el uso de instrumentos administrativos como comodatos y planes de gestión comunitaria para la administración de determinados espacios naturales urbanos.

Estas experiencias reflejan el creciente rol de la sociedad civil en la conservación de los remanentes naturales urbanos y en la valoración del paisaje como componente fundamental de la identidad territorial y la calidad de vida urbana. Ambas materias son relevantes para la toma de decisión en materia de planificación y gestión comunal. A continuación se grafica la localización de las principales iniciativas:

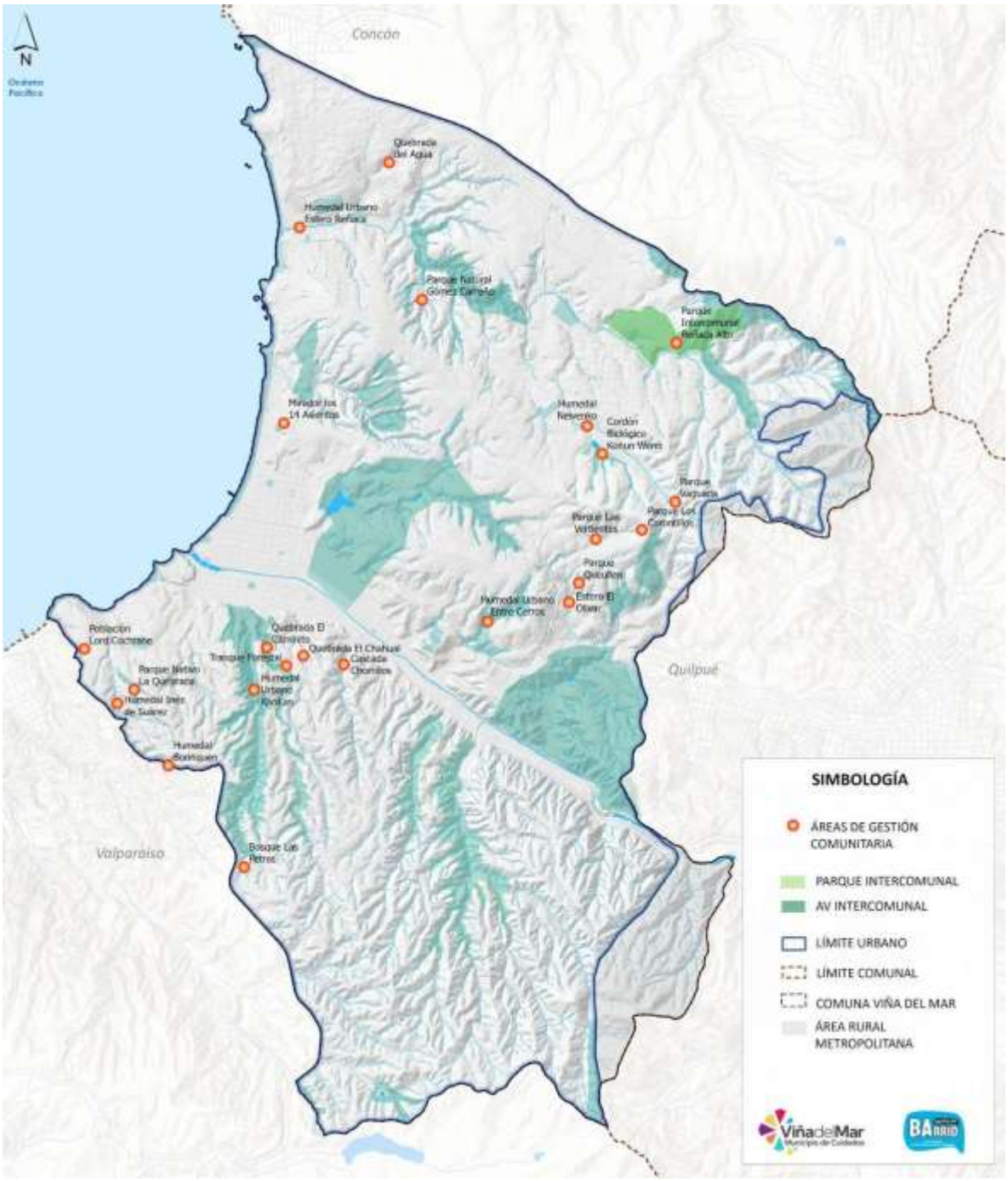


Figura 2.92: Ubicación de Áreas naturales con iniciativas de Gestión Comunitaria en Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia

A modo de síntesis, el análisis del Sistema Físico Natural de la comuna de Viña del Mar evidencia que las condiciones geomorfológicas, hidrológicas y ecológicas del territorio constituyen un factor estructurante de la configuración del asentamiento urbano. La ciudad se desarrolla sobre una base territorial compleja,

definida por la coexistencia de planicies litorales, terrazas marinas y un sistema de laderas y quebradas que condiciona directamente los procesos de urbanización y expansión. Los relieves de pendientes pronunciadas y las redes de drenaje natural que estructuran las cuencas locales determinan la presencia de procesos geomorfológicos activos asociados a remoción en masa, escorrentía superficial y acumulación de sedimentos en los sectores bajos, estableciendo una relación estrecha entre la ocupación urbana y los riesgos naturales, particularmente en laderas y quebradas con urbanización progresiva.

Desde el punto de vista hidrológico, la red de quebradas cumple un rol fundamental en la conducción de las aguas lluvias hacia los esteros principales y el borde costero. No obstante, en diversos sectores estas estructuras naturales han sido intervenidas, encauzadas o incorporadas a la trama urbana, reduciendo su capacidad e incrementando la vulnerabilidad frente a eventos de precipitación intensa.

En términos ecológicos, la cobertura vegetal del territorio corresponde principalmente a remanentes de bosque esclerófilo costero y a formaciones vegetacionales asociadas a quebradas y laderas, que cumplen funciones ambientales relevantes como la regulación de escorrentías, la estabilización de suelos y la provisión de hábitats para flora y fauna nativa. El análisis de la cobertura vegetal y del índice de calidad permite identificar sectores con condiciones ecológicas que es necesario preservar, particularmente en quebradas y laderas menos intervenidas.

El territorio comunal presenta además una diversidad de áreas reconocidas por su valor natural a través de distintos instrumentos y escalas institucionales. En conjunto, estas áreas configuran una red territorial de espacios naturales y seminaturales que contribuyen a la conservación de la biodiversidad y al funcionamiento de procesos ecológicos dentro del sistema urbano. Articulada a partir de sistemas de quebradas, laderas con cobertura vegetal y sectores costeros, esta estructura ambiental cumple un rol relevante en la mantención de servicios ecosistémicos, la conectividad ecológica y la regulación de procesos que inciden directamente en la calidad del entorno urbano.

Las condicionantes físico-naturales caracterizadas en este sistema configuran el soporte estructural sobre el cual se proyectan las tendencias de crecimiento y transformación territorial de la comuna. La comprensión integrada de esas dinámicas, en articulación con las restricciones y potencialidades identificadas a lo largo del Análisis Sistémico, constituye el punto de partida para el análisis prospectivo y la síntesis diagnóstica que se desarrolla en el capítulo siguiente.



Capítulo 3

Proyecciones y Tendencias

3 PROYECCIONES Y TENDENCIAS

Las proyecciones de población y hogares presentadas en este apartado se basan en las estimaciones comunales publicadas por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) con base en el Censo de Población y Vivienda 2017, como horizonte del Plan, que constituyen el estándar oficial disponible al momento de la elaboración del presente diagnóstico. Al cierre del estudio, no se han publicado proyecciones actualizadas con base en el Censo 2024 a escala comunal ni de manzana censal, lo que impide su utilización como insumo para la proyección territorial que requiere el instrumento de planificación.

Como antecedente de contraste, los resultados del Censo 2024 registraron para la comuna una población de 334.871 habitantes, cifra que se aleja significativamente de la proyectada por el INE para ese año (371.490 habitantes). Esta divergencia, de aproximadamente 36.600 personas, evidencia que las proyecciones INE base 2017 sobreestiman el crecimiento poblacional efectivo observado en el periodo 2017-2024, cuyo ritmo fue sustancialmente menor al estimado. La decisión de trabajar con las proyecciones INE base 2017 responde a criterios de trazabilidad y consistencia metodológica con cifras oficiales vigentes, y debe interpretarse como un escenario de demanda alta que actúa como criterio conservador de planificación: si la demanda real se aproxima a las cifras proyectadas, la capacidad del instrumento será suficiente; si el crecimiento continúa al ritmo observado entre 2017 y 2024 (tasa de crecimiento medio anual de 0,03%), el plan dispondrá de margen adicional.

Los datos del Censo 2024 se incorporan exclusivamente como punto de control para verificar la trayectoria de las variables proyectadas, en particular el tamaño medio del hogar, sin participar en la calibración de las curvas proyectivas. Si el INE publica proyecciones actualizadas a escala comunal durante la vigencia del plan, la metodología permite una actualización directa sin modificar el enfoque general.

3.1 Proyecciones de Población

Las tendencias de crecimiento poblacional en la comuna de Viña del Mar se vinculan estrechamente con su rol como centro urbano principal del Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), que concentra actividades residenciales, comerciales y de servicios. Este crecimiento se enmarca en procesos de densificación en áreas consolidadas y de expansión en sectores periféricos, lo que genera desafíos en términos de provisión de infraestructura, movilidad y equipamientos.

A partir de las proyecciones mencionadas, la estimación resultante corresponde a la población al 30 de junio de cada año y se expresa en los cuadros siguientes.

Tabla 3.1: Proyección de Población INE al 2035 para la comuna de Viña del Mar.

AÑO	PROYECCIÓN POBLACIÓN
2002	301.496
2003	304.510
2004	307.445
2005	310.318
2006	313.217
2007	316.170
2008	319.298
2009	322.520
2010	325.777
2011	329.090
2012	332.500
2013	335.569
2014	338.725
2015	342.001
2016	345.228
2017	348.885
2018	353.000
2019	357.228
2020	361.371
2021	364.472
2022	366.981
2023	369.303
2024	371.490
2025	373.551
2026	375.478
2027	377.426
2028	378.840
2029	380.243
2030	381.401
2031	382.347
2032	383.011
2033	383.358
2034	383.358
2035	382.929

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de proyección INE.

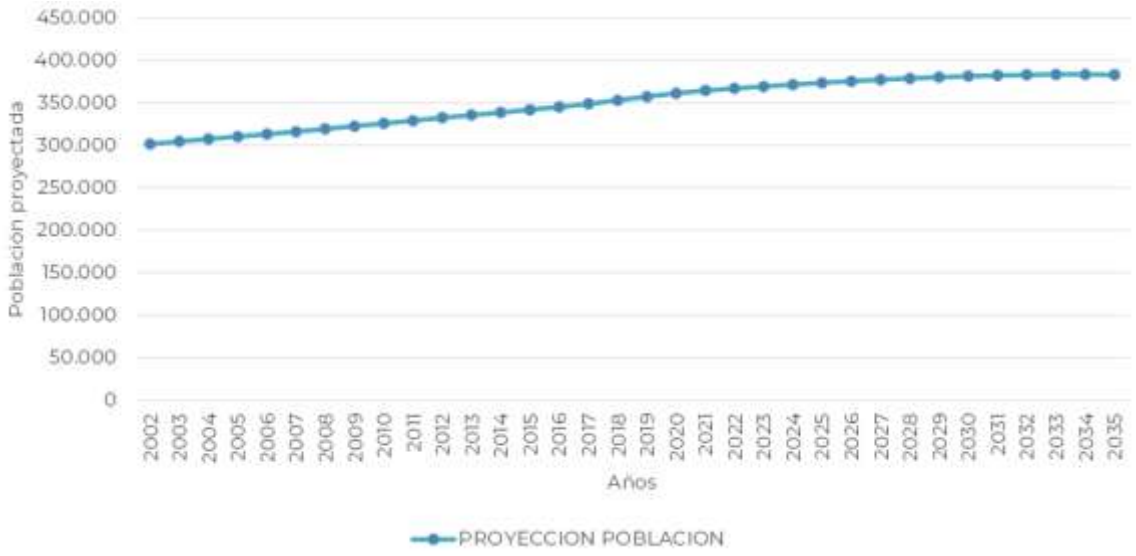


Gráfico 3.1: Proyección de Población INE al 2035 para la comuna de Viña del Mar.

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de proyección INE.

En la serie proyectada se observa un crecimiento sostenido de la población comunal, que pasa de 301.496 habitantes en 2002 a 373.551 en 2025, con una tendencia de moderación en el ritmo de crecimiento hacia los años posteriores, alcanzando 382.929 habitantes en 2035. Esto indica que la presión relativa sobre la expansión urbana tendería a reducirse hacia el horizonte del plan, aunque se mantendrían los requerimientos de consolidación y mejoramiento de servicios urbanos en el corto y mediano plazo.

Para profundizar en los aspectos de comportamiento interno y dinámica demográfica de estas proyecciones, véase el apartado correspondiente al análisis demográfico del Sistema Humano en el Capítulo II del presente documento.

3.2 Proyecciones de Hogares

Esta proyección traduce el fenómeno demográfico en demanda directa de viviendas y, por tanto, en requerimientos de suelo y carga sobre infraestructura y servicios. Su estimación resulta clave para el análisis urbano porque permite dimensionar no sólo el crecimiento poblacional, sino la unidad habitacional que efectivamente presiona sobre el territorio.

Para mantener la consistencia con el diagnóstico demográfico, se utilizó el mismo insumo de proyección comunal de población del INE (2002–2035, base Censo 2017), detallado en el apartado de Sistema Humano del Capítulo II y en el apartado 1.1 del presente capítulo. En la práctica, estas proyecciones constituyen el estándar oficial y pueden diferir del conteo censal de un mismo año por ajustes metodológicos propios del INE; por ello, se trabajó con una base única a lo largo de toda la trayectoria de análisis. La proyección INE para el año 2017 (348.885 habitantes; 124.602 hogares) difiere del conteo censal de ese mismo año (334.248 habitantes; 119.381 hogares), diferencia atribuible a aquellos ajustes.

Esta divergencia afecta el punto de partida de la serie proyectada, que en ningún caso debe equipararse directamente con el resultado censal.

El uso de las proyecciones de población del INE para estimar la cantidad de hogares en el tiempo aporta ventajas sustantivas. Asegura la comparabilidad entre escalas, de modo que la suma comunal cuadre con los totales provinciales, regionales y nacionales, permitiendo contrastes consistentes y trazables. Al emplear fuente oficial, se evitan controversias metodológicas y se facilita la auditoría externa, ya que las cifras son replicables y verificables. Todo el diagnóstico se apoya en la misma base poblacional, y si el INE publica revisiones, la metodología se actualiza mecánicamente sin reescribir el enfoque general.

Metodología

La estimación se fundamenta en una igualdad aritmética directa que, para cada año t, relaciona la población comunal proyectada con el promedio de habitantes por hogar de ese mismo año:

$$Hog(t) = \frac{PoblaciónINE\,(t)}{m\frac{Hab}{Hog}\,(t)}$$

Donde:

- t: año de análisis.
- Población INE: población comunal proyectada por el INE (2002–2035, base Censo 2017).
- mHab/Hog: promedio de habitantes por hogar.
- Hog(t): cantidad estimada de hogares.

Esta formulación convierte la dinámica demográfica en unidades habitacionales de forma directa, sin introducir coeficientes arbitrarios, y refleja consistentemente cualquier variación tanto en la población como en el tamaño medio de los hogares.

Insumos utilizados

Se empleó además del Censo, las proyecciones comunales de población (los años 1992 y 2024 se utilizan como puntos de control histórico, no para la calibración de la curva proyectiva).

Tabla 3.2: Comparación de resultados censales en Viña del Mar (1992–2024).

Año	Población	Hogares	Habitantes por hogar
1992*	285.454	76.782	3,72
2002	286.931	85.130	3,37
2017	334.248	119.381	2,80
2024*	334.871	131.821	2,54

Fuente: Censos de Población y Vivienda, INE 2017.

Los resultados del Censo 2024 no se utilizaron para calibrar la curva proyectiva por tres razones: no se encuentran aún homologados en todas las escalas territoriales pertinentes para su uso como base de calibración de proyecciones comparables; no son objeto aún de las series oficiales de estimaciones y proyecciones del INE al momento del análisis.

3.2.2 Proyección del promedio de habitantes por hogar

El promedio de habitantes por hogar muestra un descenso sostenido con desaceleración en el tiempo (véase Tabla 3.3). Para describir este patrón se utilizó una función exponencial decreciente con límite inferior, que evita caídas irreales en el largo plazo:

$$m\frac{Hab}{Hog}(t) = L + (m\frac{Hab}{Hog}2017 - L)^{[-k(t-2017)]}$$

Donde:

- L (límite inferior): valor al que tiende el mHab/Hog(t) en el largo plazo. Escenario base: L = 2,00.
- k (velocidad): indica qué tan rápido disminuye el promedio de mHab/Hog(t).

La calibración de k (escenario base) se ajustó con la caída registrada entre los resultados del Censo 2002 y el Censo 2017:

$$k = \frac{1}{2017 - 2002} In\left(\frac{m\frac{Hab}{Hog}2002 - L}{m\frac{Hab}{Hog}2017 - L}\right)$$

Donde:

- mHab/Hog 2002 = 3,37
- mHab/Hog 2017 = 2,80.

El valor de 1992 (3,72; véase Tabla 3.2Tabla 3.3) se usa solo como referencia histórica. El valor de 2024 (2,54; véase Tabla 3.2Tabla 3.3) se usa como punto de control para verificar que la curva proyectada no se aparte de lo observado recientemente en el Censo; no participa en la calibración del escenario base.

Resultados

Aplicando la función calibrada para proyectar el promedio de habitantes por hogar, y luego la igualdad aritmética expuesta, se obtiene:

Tabla 3.3: Proyección de hogares y promedio de habitantes por hogar en Viña del Mar al 2035.

Año	Población Proyectada	Hogares Proyectados	Hab/Hog Proyectado
2002	301.496	89.465	3,37
2003	304.510	91.672	3,32

Año	Población Proyectada	Hogares Proyectados	Hab/Hog Proyectado
2004	307.445	93.871	3,28
2005	310.318	96.066	3,23
2006	313.217	98.282	3,19
2007	316.170	100.528	3,15
2008	319.298	102.841	3,10
2009	322.520	105.198	3,07
2010	325.777	107.578	3,03
2011	329.090	109.987	2,99
2012	332.500	112.440	2,96
2013	335.569	114.787	2,92
2014	338.725	117.170	2,89
2015	342.001	119.602	2,86
2016	345.228	122.023	2,83
2017	348.885	124.602	2,80
2018	353.000	127.353	2,77
2019	357.228	130.155	2,74
2020	361.371	132.935	2,72
2021	364.472	135.336	2,69
2022	366.981	137.514	2,67
2023	369.303	139.617	2,65
2024	371.490	141.661	2,62
2025	373.551	143.648	2,60
2026	375.478	145.573	2,58
2027	377.245	147.425	2,56
2028	378.840	149.196	2,54
2029	380.231	150.872	2,52
2030	381.401	152.445	2,50
2031	382.347	153.911	2,48
2032	383.011	155.244	2,47
2033	383.358	156.428	2,45
2034	383.358	157.448	2,43
2035	382.929	158.268	2,42

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de proyección INE.

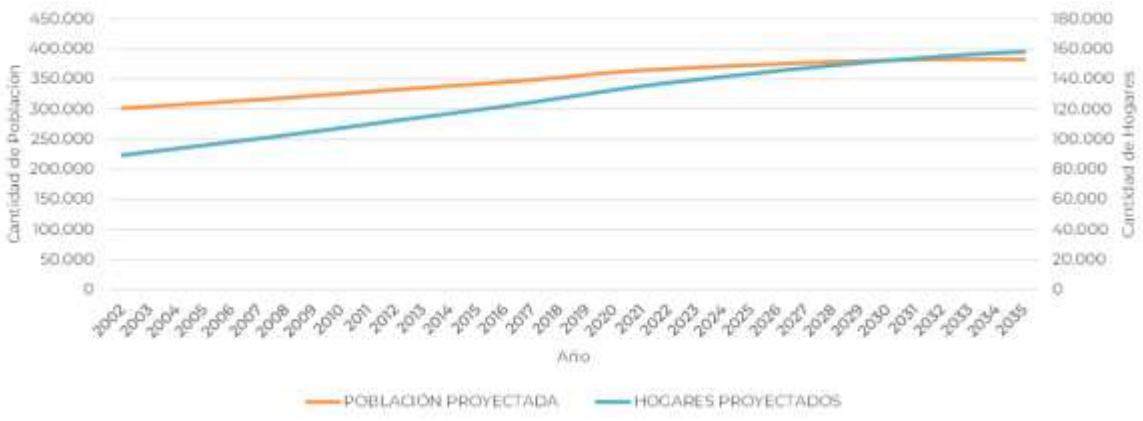


Gráfico 3.2: Evolución proyectada de cantidad de población y hogares al 2035.

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de proyección INE.

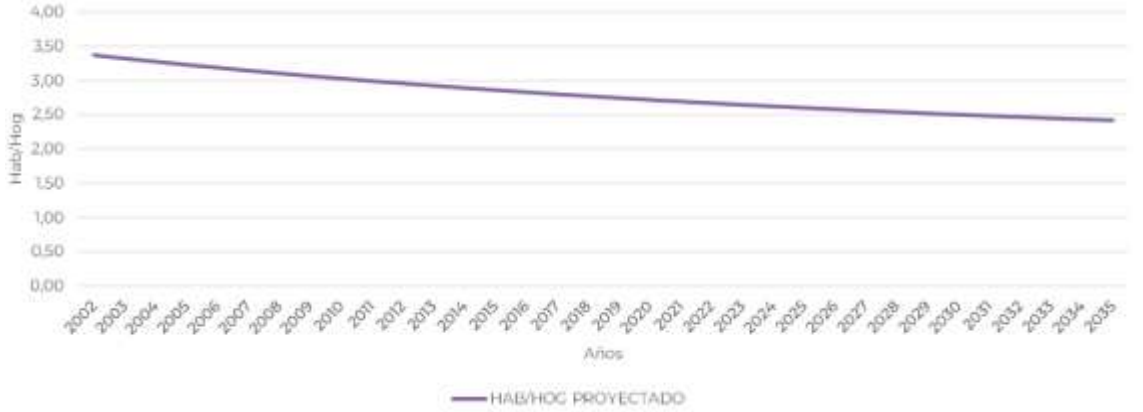


Gráfico 3.3: Evolución proyectada del promedio de habitantes por hogar al 2035.

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de proyección INE.

Entre 2017 y 2035 la población pasaría de 348.885 a 382.929 personas (tasa de +0,52% anual; véase Tabla 3.4), mientras el promedio de habitantes por hogar bajaría de 2,80 a 2,42. La combinación de ambos efectos elevaría los hogares de 124.602 a 158.268 (tasa de +1,34% anual; véase Tabla 3.4), es decir, los hogares crecerían 2,6 veces más rápido que la población. Esto corresponde al comportamiento habitual en ciudades consolidadas y áreas metropolitanas, en que la reducción del tamaño medio del hogar amplifica la demanda habitacional por encima del crecimiento demográfico.

Tabla 3.4: Tasas de variación acumulada y media anual proyectadas.

Año	Población Proyectada	Proyección Hab/Hog	Proyección Hogares
2017	348.885	2,80	124.602
2035	382.929	2,42	158.268
Tasa de variación acumulada (%)	9,76%	-13,59%	27,02%

Año	Población Proyectada	Proyección Hab/Hog	Proyección Hogares
Tasa media anual (%)	0,52%	-0,81%	1,34%

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de proyección INE.

La comuna transitará de 124 mil a 158 mil hogares entre 2017 y 2035. La principal causa no es un salto demográfico de gran magnitud, sino la reducción sostenida del tamaño medio del hogar, que convierte un aumento poblacional cercano al 0,5% anual en una demanda habitacional que supera el 1,3% anual. Este desplazamiento de ritmos respalda la necesidad de priorizar políticas de vivienda y gestión de densidades para contener el consumo de suelo y dimensionar la infraestructura en clave de unidades habitacionales.

3.3 Proyecciones de uso de suelo y metros cuadrados edificados

Este apartado analiza la evolución y proyección del parque edificado comunal, con el propósito de estimar la magnitud y composición del crecimiento urbano hacia el horizonte 2035. La estimación se realizó a partir de la información catastral del Servicio de Impuestos Internos (SII, 2025), utilizando la tabla de líneas de construcción como base de cálculo. Cada registro representa una construcción en un rol específico, con su respectivo año y destino funcional, lo que permite reconstruir la trayectoria temporal de incorporación de nuevas superficies construidas a la comuna.

A diferencia del destino principal del rol, que asigna un único uso predominante a cada predio, el análisis por líneas de construcción posibilita cuantificar los metros cuadrados efectivamente edificados por uso y reflejar la diversidad funcional del parque construido. Se consideraron exclusivamente los destinos urbanos, agrupados en las categorías comercio [C], deporte [D], educación [E], habitacional [H], industria [I], bodegas [L], oficinas [O], salud [S] y estacionamientos [Z]. No se incluyeron destinos marginales (agrícola, minería, bienes comunes u otros) por no representar usos propios del suelo urbano ni tener incidencia significativa en el crecimiento comunal.

Tabla 3.5: Evolución del stock acumulado de superficie construida por destino (2000–2024).

AÑO	[C]	[D]	[E]	[H]	[I]	[L]	[O]	[S]	[Z]
2000	699.326	27.197	280.629	7.191.046	129.148	274.211	291.499	58.504	422.849
2001	708.468	27.667	285.105	7.328.634	146.535	280.826	294.535	58.504	432.843
2002	751.334	28.757	304.657	7.485.354	148.119	285.984	309.258	67.196	481.284
2003	758.953	34.069	324.523	7.572.769	149.024	290.624	313.214	68.428	499.923
2004	767.085	34.254	348.542	7.801.093	149.293	301.702	315.170	78.185	525.657
2005	781.536	35.011	364.792	7.969.572	149.293	311.262	321.152	79.995	549.724
2006	787.934	35.797	379.014	8.216.285	149.769	325.595	328.821	80.244	594.404
2007	791.353	37.955	412.967	8.356.792	149.769	330.886	331.532	81.461	620.522
2008	802.032	38.867	442.234	8.575.993	156.220	347.092	339.260	85.402	658.877
2009	813.270	40.904	455.586	8.777.030	158.108	357.479	347.632	92.483	693.521
2010	824.853	40.980	469.975	8.936.170	158.384	367.531	359.326	93.250	723.198
2011	842.161	44.040	496.332	9.110.665	159.118	393.483	385.150	97.515	778.638
2012	900.197	44.371	501.890	9.304.894	159.118	407.646	398.685	97.515	852.604
2013	909.239	44.371	519.357	9.473.838	159.118	426.654	414.482	100.019	901.552
2014	926.926	44.829	553.067	9.720.895	161.785	455.541	419.925	100.286	947.581
2015	945.278	46.209	558.277	9.930.541	164.470	465.196	424.921	100.858	984.014

AÑO	[C]	[D]	[E]	[H]	[I]	[L]	[O]	[S]	[Z]
2016	954.050	47.280	560.140	10.091.999	166.500	472.884	433.756	100.858	1.045.527
2017	963.783	47.707	568.892	10.344.315	167.811	491.054	442.320	100.869	1.098.150
2018	1.000.221	47.707	571.206	10.472.436	167.895	522.672	459.720	101.018	1.171.390
2019	1.016.669	47.773	576.495	10.637.097	167.895	536.606	477.656	104.792	1.206.955
2020	1.028.738	49.033	582.504	10.771.307	168.115	545.420	484.766	177.668	1.243.273
2021	1.035.528	49.033	587.057	10.867.474	168.299	552.492	493.434	177.920	1.253.382
2022	1.044.510	49.150	588.050	10.968.272	168.299	566.693	508.751	177.920	1.272.415
2023	1.053.136	49.695	589.255	11.050.502	168.299	577.861	509.707	177.920	1.283.436
2024	1.062.132	49.695	589.255	11.115.232	169.299	577.861	511.107	177.920	1.307.284

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

Las estimaciones presentadas deben interpretarse como una aproximación referencial, basada exclusivamente en la evolución del stock construido declarado ante el SII. La metodología no contempla demoliciones, sustituciones ni cambios de uso, por lo que las cifras representan un comportamiento acumulativo del parque edificado. Pese a estas limitaciones, la serie por líneas de construcción constituye la fuente más completa y homogénea disponible para evaluar la evolución histórica del tejido urbano. Su aplicación permite una proyección coherente del comportamiento constructivo comunal, aportando una base cuantitativa para la planificación y la estimación del consumo futuro de suelo urbano.

Metodología de Estimación

A partir de la serie acumulada de superficie construida por uso entre 2000 y 2024, se estimó la tendencia de crecimiento mediante una función logarítmica del tipo:

$$y = A + B \cdot In(año)$$

El ajuste se realizó utilizando los últimos diez años del período observado (2015–2024). Esta selección busca reflejar con mayor precisión las condiciones constructivas recientes, evitando que las variaciones propias de etapas anteriores, marcadas por procesos de expansión y transformaciones normativas, distorsionen la tendencia actual del crecimiento. El uso de una ventana temporal acotada permite capturar de manera más representativa el comportamiento del parque edificado en su fase de consolidación, donde las tasas de crecimiento tienden naturalmente a estabilizarse.

Las proyecciones resultantes corresponden a un escenario técnico de tendencia, en el que se prolonga el ritmo de crecimiento registrado en los últimos años sin incorporar factores externos como la demanda habitacional, la normativa o el ciclo económico. Los resultados expresan el stock acumulado proyectado de superficie construida según uso, al año 2035.

Resultados

Las curvas obtenidas evidencian un crecimiento sostenido del parque edificado comunal, con variaciones en la intensidad de expansión según tipo de uso. El destino habitacional concentra la mayor proporción del total comunal y mantiene una tendencia ascendente continua. Los destinos comercio y servicios exhiben una evolución progresiva, mientras que las superficies asociadas a educación y salud presentan una pendiente más estable y moderada. Los destinos industriales y de bodegas conservan una participación menor dentro del total edificado, con una trayectoria prácticamente constante en los últimos años.

Tabla 3.6: Proyección de superficie construida por destino de uso al 2035.

AÑO	[C]	[D]	[E]	[H]	[I]	[L]	[O]	[S]	[Z]
2025	1.085.901	50.351	598.159	11.351.306	169.285	602.780	532.744	203.772	1.377.375
2026	1.099.601	50.718	601.978	11.483.123	169.593	615.948	543.297	215.385	1.411.996
2027	1.113.294	51.085	605.795	11.614.874	169.900	629.110	553.846	226.993	1.446.600
2028	1.126.980	51.451	609.611	11.746.561	170.208	642.265	564.389	238.594	1.481.187
2029	1.140.659	51.818	613.424	11.878.183	170.515	655.413	574.926	250.190	1.515.757
2030	1.154.332	52.184	617.236	12.009.740	170.823	668.556	585.459	261.780	1.550.309
2031	1.167.998	52.550	621.045	12.141.232	171.130	681.691	595.986	273.365	1.584.845
2032	1.181.657	52.916	624.853	12.272.660	171.437	694.821	606.508	284.943	1.619.364
2033	1.195.309	53.282	628.659	12.404.023	171.743	707.943	617.025	296.516	1.653.865
2034	1.208.955	53.647	632.463	12.535.321	172.050	721.060	627.537	308.084	1.688.350
2035	1.222.594	54.013	636.265	12.666.555	172.355	734.170	638.044	319.645	1.722.818

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.



Gráfico 3.4: Proyección de superficie construida por destino de uso al 2035.

Fuente: Elaboración propia a partir de SII 2025.

En conjunto, la proyección describe un escenario de madurez urbana, con tendencia a estabilizarse en el largo plazo. El parque construido sigue creciendo, con predominio del uso habitacional y un aumento sostenido de comercio y servicios, mientras los destinos de educación y salud evolucionan de forma más moderada. Entre 2024 y 2035, la superficie habitacional pasaría de 11.115.232 m^2 a 12.666.555 m^2, una variación de aproximadamente +14%.

Este crecimiento es consistente con las dinámicas de una ciudad consolidada e integrante de un área metropolitana con un rol articulador, donde la presión se expresa más en nuevas unidades de vivienda que en grandes saltos demográficos. Esto, contrastado con las proyecciones de hogares del apartado 1.2, refuerza un escenario de necesidad prioritaria de gestión habitacional y densificación bien planificada para contener el consumo de suelo y dimensionar la dotación necesaria de infraestructura considerando hogares y unidades, no solo población.

Las proyecciones de población, hogares y parque construido presentadas en este apartado deben leerse en conjunto con los patrones de déficit habitacional, informalidad y exposición a riesgo descritos en los sistemas Humano, Urbano Territorial y Físico Natural. La secuencia histórica reciente (2010-2024) muestra que la producción habitacional formal se concentró preferentemente en Reñaca y el Plan, mientras que los sectores de mayor déficit, y concentración de campamentos y loteos irregulares recibieron inversión formal de manera intermitente. De mantenerse este patrón, el crecimiento proyectado del parque habitacional al 2035 tendería a reproducir la brecha territorial ya diagnosticada, en lugar de contribuir a cerrarla. Dado lo anterior, el presente instrumento en actualización deberá proponer alternativas para resolver, corregir o minimizar ese efecto, como por ejemplo orientar la nueva oferta hacia los territorios de mayor déficit y menor exposición a riesgo.

Tabla 3.7: Síntesis de variables proyectadas al horizonte 2035.

Variable	Dato base	Dato intermedio	Horizonte 2035	Variación al 2035
Población (hab.)	301.496 (2002)	348.885 (2017)	382.929	+9,8% desde 2017
Hogares	89.465 (2002)	124.602 (2017)	158.268	+27,0% desde 2017
Tamaño medio del hogar (hab/hog)	3,37 (2002)	2,80 (2017)	2,42	-13,6% desde 2017
Parque habitacional construido (m^2)	-	11.115.232 (2024)	12.666.555	+14,0% desde 2024[13]

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de proyección INE y catastro SII 2025.

[13] El parque construido usa 2024 como base porque es el primer año con dato SII disponible. Las demás variables usan 2017 para mantener coherencia con la base censal.



Viña del Mar
Municipio de Cuidados

barrio por BARRIO
Plan Regulador Comunal



Capítulo 4

Diagnóstico Integrado

4 DIAGNÓSTICO INTEGRADO

4.1 Enfoque metodológico del diagnóstico integrado

El Diagnóstico Integrado corresponde al resultado de un procedimiento de sistematización de carácter estratégico, orientado a identificar los elementos y factores que constituyen las problemáticas esenciales para las decisiones de planificación. A diferencia de los capítulos precedentes, dedicados al análisis en profundidad de cada sistema territorial, se trata de una síntesis que selecciona y jerarquiza los hallazgos que condicionan directamente las definiciones que la actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) deberá abordar en sus etapas posteriores de diseño.

La síntesis se construye a partir de tres insumos desarrollados en el presente estudio: el análisis sistémico de los cuatro sistemas territoriales (Capítulo II), los resultados del proceso de participación ciudadana y los estudios técnicos complementarios. Estos insumos no se agregan por acumulación, sino que su convergencia permite contrastar los atributos estructurales del territorio con las prioridades expresadas por la comunidad y con las condicionantes específicas que los estudios especiales incorporan al proceso de decisión. El procedimiento identifica dónde los hallazgos de distinto origen se refuerzan entre sí, y descarta aquellos cuya incidencia sobre el instrumento resulta menos relevante.

El procedimiento se desarrolla en sincronía con la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del plan, entendida como un proceso técnico paralelo y resultante del diagnóstico. Sus resultados se traducen en Desafíos de Planificación (DP), que permiten focalizar el proceso de planificación en los temas de mayor relevancia territorial y ambiental. La definición de los Objetivos de Planificación, así como de los componentes de las alternativas de estructuración del territorio derivadas de dichos desafíos, será abordada en el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo, como parte de la fase de Construcción de Alternativas de esa etapa.

Ocho secciones ordenan este capítulo. Las primeras exponen los insumos: el presente enfoque metodológico, la lectura integrada de los hallazgos del análisis sistémico, la síntesis del diagnóstico participativo y la síntesis de los estudios complementarios. La quinta identifica las condicionantes que ya operan sobre el territorio. La sexta somete esos hallazgos al análisis FODA, organizándolos en factores endógenos y exógenos y valorándolos según su grado de interrelación con el resto del sistema. La séptima enuncia los temas clave que emergen de dicha valoración y evalúa el efecto de las tendencias sobre ellos. La octava desarrolla los cuatro Desafíos de Planificación y expone su trazabilidad respecto de los enunciados del FODA mediante un diagrama de flujos.

4.2 Principales hallazgos del Análisis Sistémico

El Análisis Sistémico del Capítulo II examina el territorio comunal desde cuatro sistemas territoriales, complementado con el Marco Estratégico y Normativo (Capítulo I), las proyecciones y tendencias comunales y los resultados de la participación ciudadana. Este apartado integra esas conclusiones en una lectura del territorio, identificando las dinámicas transversales donde convergen y se refuerzan los hallazgos de los distintos sistemas, lectura que fundamenta el análisis FODA y los Desafíos de Planificación de los apartados siguientes.

La primera constatación transversal es la relevancia metropolitana de la comuna. Viña del Mar es el principal núcleo urbano y centro residencial del Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMGV), con 334.871 habitantes según el Censo 2024, y concentra el 44,6% de las empresas y el 49,0% del empleo formal del sistema metropolitano. Su base económica presenta una especialización terciaria robusta, con liderazgo en 13 de los 20 rubros del área metropolitana y predominio en actividades financieras y de seguros (65,4%), salud (63,8%) e inmobiliarias (61,1%), confirmando su condición de nodo de servicios avanzados. El turismo refuerza esta centralidad: la comuna es la principal receptora de turismo interno del país, con el 2,7% del total nacional en 2024. Esta posición funcional, del Sistema Económico Productivo, se corresponde con la estructura urbana del Sistema Urbano Territorial —donde las centralidades metropolitanas del Plan y Reñaca Bajo concentran la mayor complejidad funcional— y con la estructura social del Sistema Humano, que combina una base de estratos medios y medios altos que sostiene buena parte de la demanda urbana comunal, con una alta mixtura territorial de grupos socioeconómicos y una presencia relevante de hogares de menores ingresos, dimensión desarrollada más adelante.

Esa fortaleza convive con una transición demográfica avanzada que redefine la demanda sobre el territorio. El Índice de Adultos Mayores alcanza 120,8% en 2024, superior al regional (98,6%) y al nacional (79,0%), situando a la comuna en una etapa de envejecimiento más avanzada que sus contextos de referencia, mientras el Índice de Dependencia Demográfica repunta a 48,0% —48 dependientes por cada 100 personas en edad de trabajar—, proporción que crece por el peso de los adultos mayores y no de la población infantil. El Censo 2024 registró una población efectiva inferior en aproximadamente 36.600 personas a la proyectada (334.871 frente a 371.490 habitantes), con una tasa de crecimiento medio anual de 0,03% en 2017-2024. El crecimiento comunal ya no se expresa en saltos demográficos, sino en la multiplicación de hogares: por la reducción del tamaño medio del hogar (de 2,80 personas en 2017 a 2,42 proyectadas al 2035), los hogares aumentarían un 27,0% al horizonte del plan, alcanzando 158.268 unidades, mientras el parque habitacional construido crecería un 14%, desde 11.115.232 m^2 en 2024 hasta 12.666.555 m^2 en 2035. El diagnóstico configura un escenario de madurez urbana, donde la presión territorial proviene de la demanda por nuevas viviendas y equipamientos adaptados a una población que envejece, más que de un aumento demográfico significativo.

La segunda dinámica transversal es la desigualdad territorial en la distribución de los beneficios de esa base económica y esa condición metropolitana. El Sistema Humano evidencia una concentración de estratos altos en el borde costero y el Plan, mientras los hogares vulnerables se localizan preferentemente en el segundo y tercer anillo de crecimiento: Achupallas, Forestal, Reñaca Alto, Nueva Aurora y Chorrillos. Por su volumen poblacional, la comuna registra la mayor magnitud absoluta de déficit habitacional

cuantitativo del AMGV, con 8.884 requerimientos de nuevas viviendas (39% del déficit metropolitano), a los que se suman 13.147 viviendas con déficit cualitativo (28% del AMGV). La expresión más crítica de esta presión es la informalidad urbana: el catastro vigente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2026) identifica 106 campamentos y 72 loteos irregulares, ocupaciones de origen informal o de emergencia hoy consolidadas en su localización, pero no en su dotación de infraestructura y urbanización. Estos asentamientos se concentran mayoritariamente en Achupallas, Forestal y Reñaca Alto, los mismos sectores que concentran el crecimiento demográfico y las mayores carencias de equipamiento. El Sistema Urbano Territorial confirma esta lectura desde la forma construida: el índice de complejidad urbana muestra un gradiente decreciente desde el centro hacia la periferia, con dependencia funcional de esos barrios respecto de las centralidades consolidadas, y los mayores déficits de acceso a bienes públicos urbanos en los sectores de mayor presión de crecimiento.

Esta desigualdad social y urbana se vincula con las condiciones del soporte físico natural. La informalidad no se distribuye de manera aleatoria: en el AMGV el 50% de los asentamientos irregulares se emplaza en áreas de valor natural, patrón que en Viña del Mar se expresa en la ocupación progresiva de laderas, quebradas y la interfaz urbano-forestal (la franja donde el tejido urbano contacta directamente con la vegetación). El Sistema Físico Natural caracteriza un territorio de 12.060 hectáreas cuya cobertura de bosque alcanza 8.064 hectáreas, frente a un área urbanizada de 4.086,4 hectáreas, definiendo una zona de contacto discontinua en Forestal, Achupallas, Gómez Carreño, Nueva Aurora, Reñaca Alto y Chorrillos, con pendientes superiores al 25% que favorecen la propagación del fuego por el sistema de quebradas. La megasequía que afecta la zona central de Chile desde 2010 redujo las precipitaciones del último decenio a 200-280 milímetros, frente a una media histórica de 345 milímetros, y en verano el estrés hídrico afecta al 27,3% del bosque nativo catastrado, incrementando el material combustible disponible. El megaincendio de febrero de 2024, que afectó 354,93 hectáreas de suelo urbano y dañó 9.828 edificaciones, materializó esta condición estructural en los territorios donde convergen vulnerabilidad social, informalidad y exposición física. El diagnóstico permite sostener que el riesgo opera como una construcción social y territorial: la desigualdad del Sistema Humano y la permisividad normativa del Sistema Urbano Territorial concentran la exposición a las amenazas del Sistema Físico Natural sobre las comunidades de mayor vulnerabilidad.

Una tensión análoga se verifica en el frente costero y las centralidades consolidadas, asociada a la presión del mercado inmobiliario. Entre 2013 y 2023, el valor máximo del suelo en áreas homogéneas aumentó un 131%, desde 14,91 hasta 34,53 Unidades de Fomento por metro cuadrado, sin cambios en el patrón espacial: los mayores valores se mantuvieron en el Plan, Cerro Castillo, calle Viana y el borde costero de Reñaca, mientras la concentración de transacciones inmobiliarias de 2023 en Reñaca Bajo sugiere una presión de crecimiento hacia el sector norte. Estas áreas concentran la mayor exposición a riesgo costero y están sujetas a ajustes normativos en curso en vialidad y zonificación de riesgo de tsunami, descritos en el Marco Estratégico y Normativo. La base económica comunal enfrenta una doble tensión que atraviesa los cuatro sistemas: una distribución territorial desigual de los beneficios del turismo y la actividad inmobiliaria, concentrados en el Plan y Reñaca con baja integración de los barrios interiores, y una alta exposición de esos mismos activos a las dinámicas de cambio climático y riesgo natural.

El soporte físico natural aporta, junto con las condicionantes al desarrollo urbano ya señaladas, los principales activos ambientales del territorio. La comuna conserva 3.252 hectáreas de bosque nativo, entre bosque esclerófilo (2.201 hectáreas) y palma chilena (1.051 hectáreas), emplazadas principalmente en el sector suroriente, junto a una red de cuencas y quebradas que opera como infraestructura ecológica conduciendo las aguas lluvias hacia los esteros y el borde costero, y con áreas de valor natural con reconocimiento oficial, incluida su inserción en la Reserva de la Biósfera La Campana-Peñuelas como zona de transición. No obstante, el diagnóstico verificó que diversos tramos de esa red hídrica han sido intervenidos o incorporados a la trama urbana, reduciendo su capacidad frente a precipitaciones intensas.

La convergencia de estas dinámicas remite a una causa común, señalada en el Marco Estratégico y Normativo y profundizada en el Sistema Urbano Territorial: la brecha entre el territorio actual y el instrumento que lo regula. La lógica de regulación homogénea del instrumento vigente, cuya última reformulación data de 2002, habilitó densidad y constructibilidad altas en amplios sectores de cerros sin distinguir la capacidad de soporte del territorio, en contraste con la escasa dotación de bienes públicos urbanos de esos sectores, mientras la concentración de modificaciones normativas en el área central profundizó la desigualdad regulatoria entre la ciudad consolidada y sus periferias. En materia de riesgo, el instrumento local carece de áreas de riesgo definidas mediante estudio fundado, por lo que la planificación opera con las normas generales del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) sobre pendiente e inundación y con modificaciones seccionales puntuales, bajo una lógica reactiva que ilustra la Resolución Exenta N° 913/2025 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, dictada tras el megaincendio de 2024. El marco estratégico vigente, encabezado por la Estrategia Regional de Desarrollo 2025-2035 y complementado por el PREMVAL, la Ley Lorca, el PLADECO 2024-2028, el PLADETUR 2025-2033 y el Plan de Acción Comunal de Cambio Climático 2024, entrega orientaciones convergentes en equidad territorial, adaptación climática y protección del patrimonio natural y construido, que la actualización del PRC puede recoger.

Esta lectura técnica coincide con la percepción ciudadana. El proceso de participación temprana, que sistematizó 3.817 propuestas elaboradas por 560 participantes en 17 talleres, identificó como prioridades la regulación de la edificación, el acceso a equipamientos y la protección del medio ambiente y los espacios naturales, con énfasis en territorios que replican el patrón de desigualdad diagnosticado. La convergencia entre el diagnóstico técnico y la visión comunitaria en torno a los mismos nudos críticos otorga legitimidad y robustez a la síntesis.

En conjunto, se identifican cinco dinámicas transversales que estructuran la Síntesis Diagnóstica Integrada: la condición metropolitana de la comuna como núcleo residencial, empresarial y de servicios del AMGV; la transición a una madurez urbana donde la demanda se expresa en hogares y viviendas, más que en población; la segregación socioespacial como patrón acumulativo que articula desigualdad social, déficit habitacional, informalidad y desigualdad normativa; el riesgo como variable estructurante que concentra la exposición en los territorios de mayor vulnerabilidad y presiona los atributos del borde costero; y la brecha entre las transformaciones del territorio y un instrumento que no ha respondido con la integralidad requerida. Estas dinámicas se organizan y valoran en el análisis FODA del apartado 6, cuya trazabilidad con los capítulos precedentes queda establecida en esta lectura.

Los cinco mapas siguientes sistematizan espacialmente estas dinámicas: cada uno aísla parte del diagnóstico territorial y, en conjunto, constituyen un insumo para el análisis FODA y los Desafíos de Planificación de los apartados posteriores.

Figura 4.1: El mapa muestra la distribución territorial de la desigualdad urbana: los sectores donde se concentran los hogares vulnerables y la informalidad coinciden con los que registran los mayores déficits de equipamiento y de acceso a bienes públicos urbanos, configurando un patrón de desventaja acumulada.

Figura 4.2: El mapa expone la superposición entre la ocupación urbana y los territorios expuestos a amenazas, con énfasis en laderas, quebradas e interfaz urbano-forestal, permitiendo identificar dónde el crecimiento urbano avanza sobre suelo condicionado por riesgo, punto donde deben concentrarse las decisiones normativas del Plan.

Figura 4.3: El mapa representa la estructura de centralidades y la red vial estructurante, junto con los sectores que dependen funcionalmente del área central, permitiendo localizar los déficits de conectividad transversal y los puntos donde la demanda generada en los cerros se incorpora a la vialidad principal.

Figura 4.4: El mapa identifica los elementos del patrimonio natural de la comuna, incluidas las áreas de valor natural con reconocimiento oficial, la red de quebradas y esteros y la cobertura de bosque nativo, junto con las presiones urbanas que hoy inciden sobre ellos.

Figura 4.5: Se identifican los elementos del patrimonio cultural y edificado, incluidos los inmuebles y zonas con declaratoria vigente y los barrios residenciales históricos reconocidos por la comunidad, junto a la permisividad normativa en cuanto a las alturas del instrumento vigente.

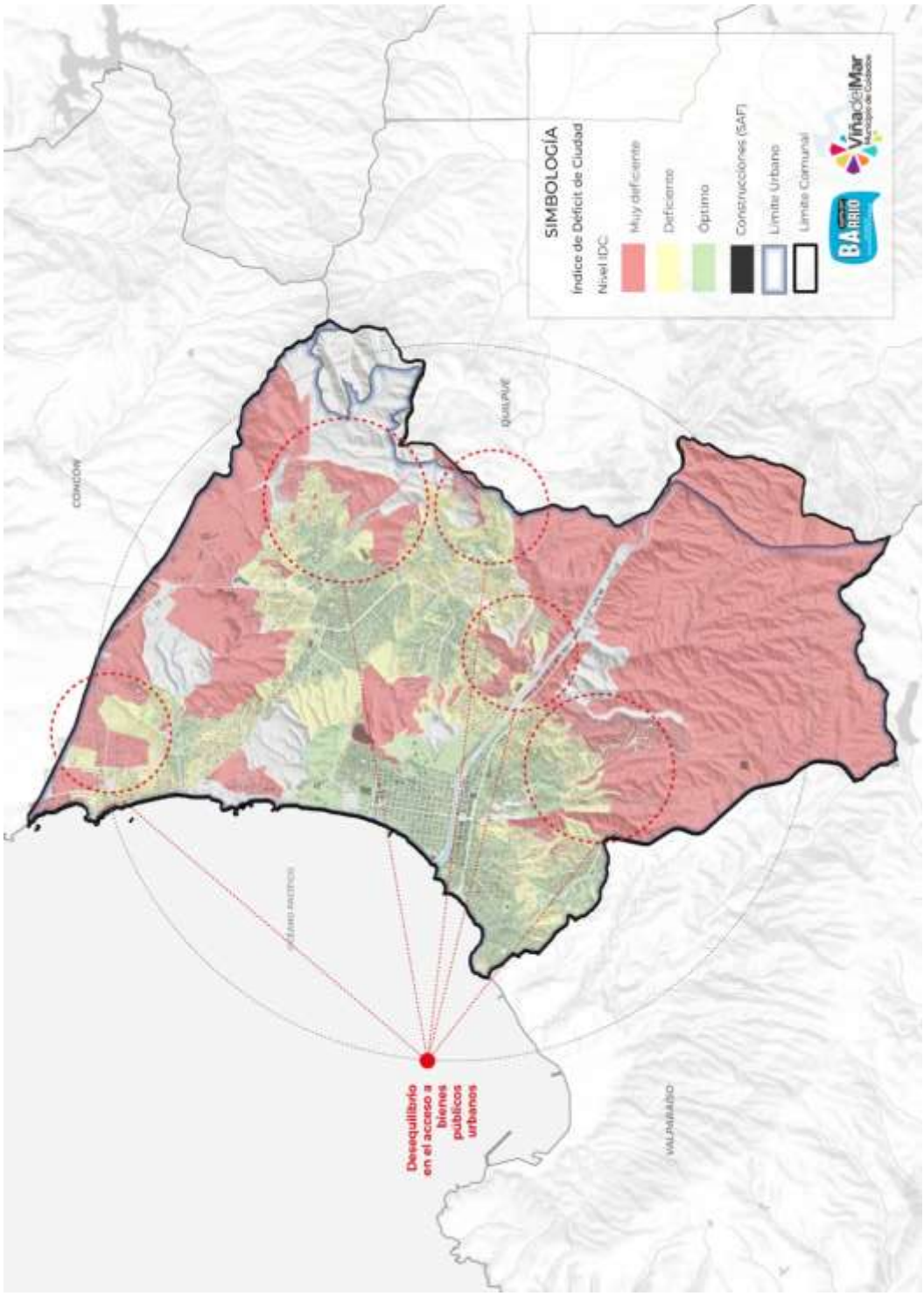


Figura 4.1: Desigualdad territorial: vulnerabilidad, informalidad y déficit de acceso a bienes públicos urbanos.

Fuente: Elaboración propia.

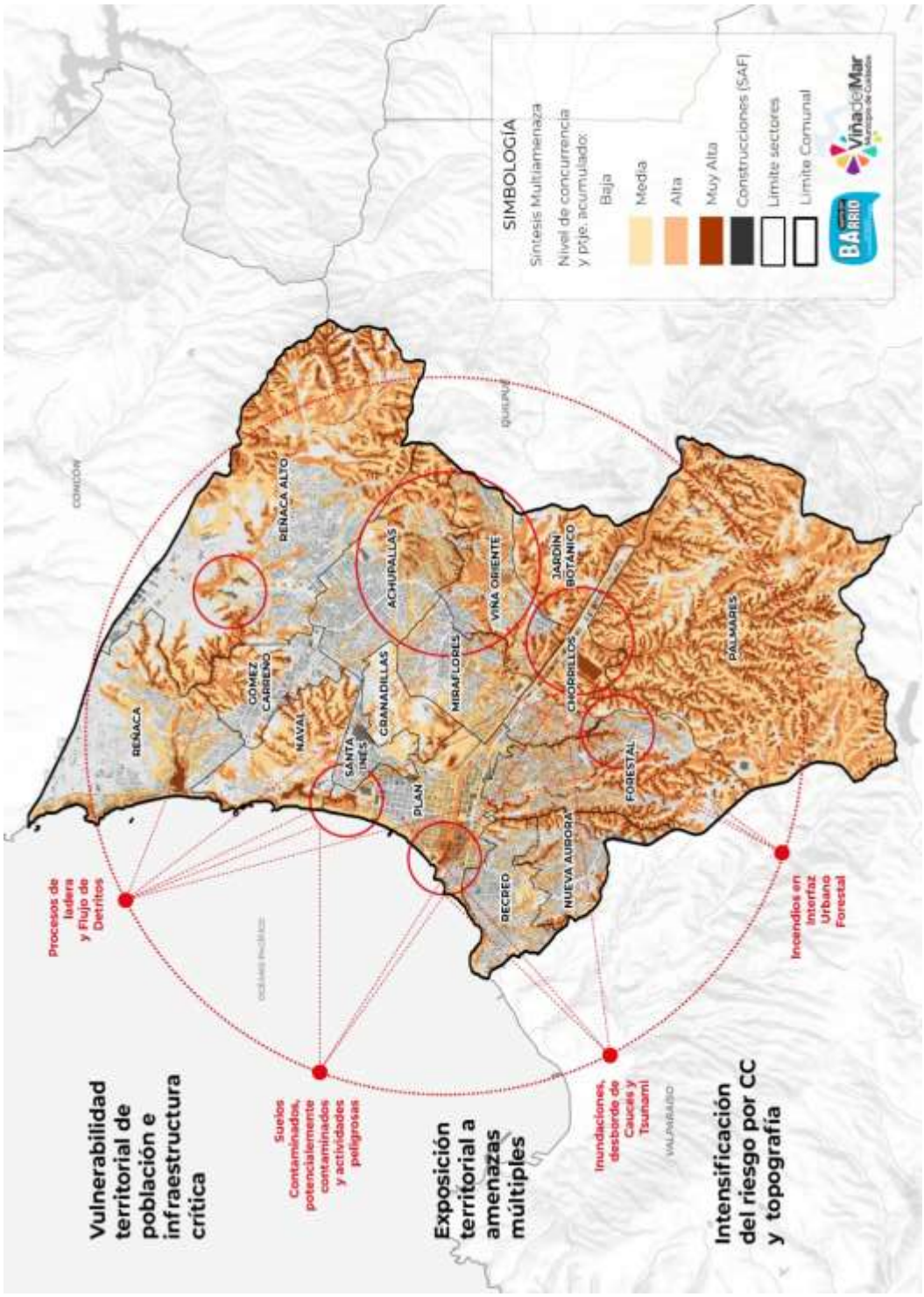


Figura 4.2: Ocupación urbana sobre territorios expuestos a amenazas.
Fuente: Elaboración propia.

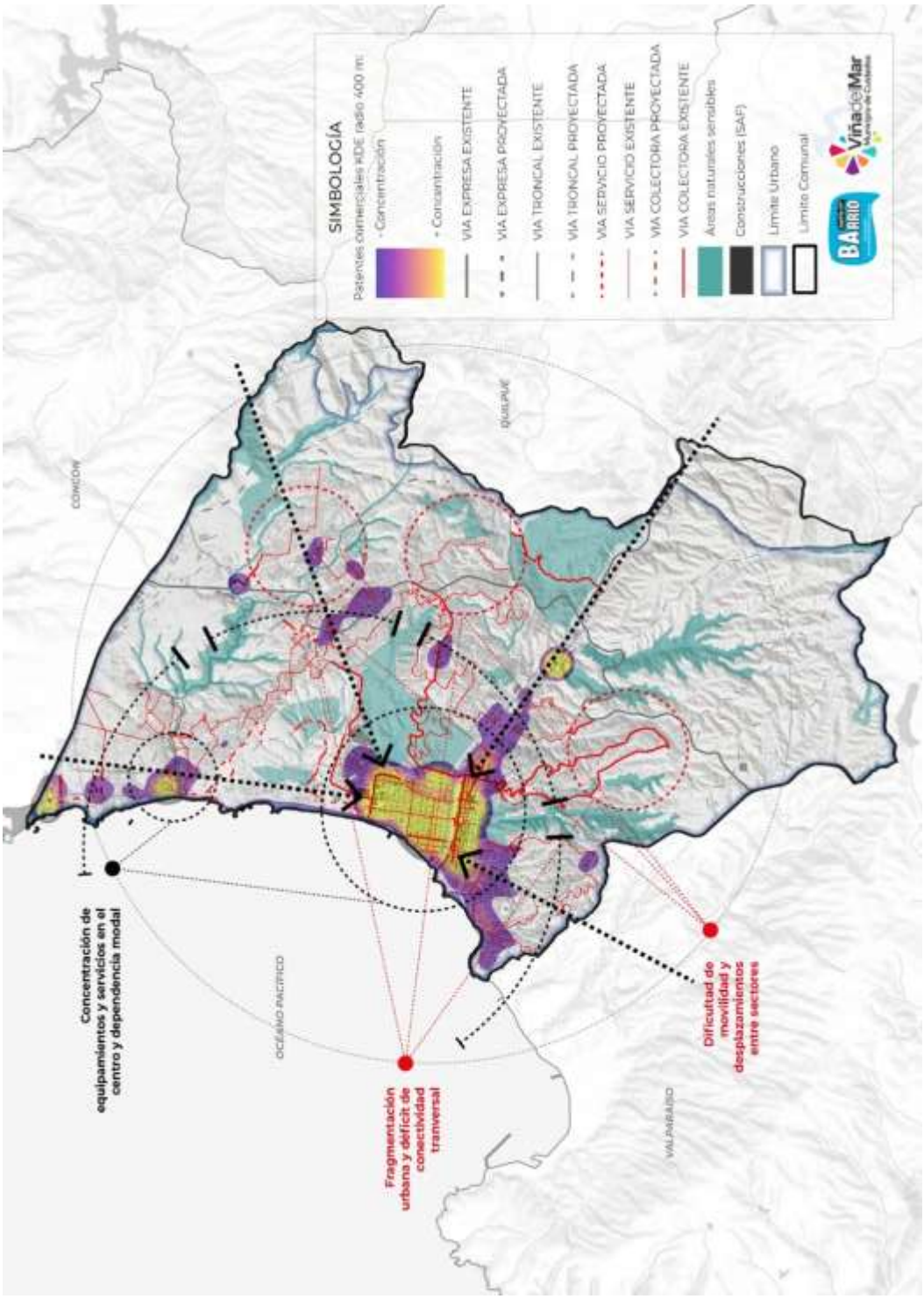


Figura 4.3: Estructura de centralidades y dependencia funcional de los sectores periféricos.

Fuente: Elaboración propia.

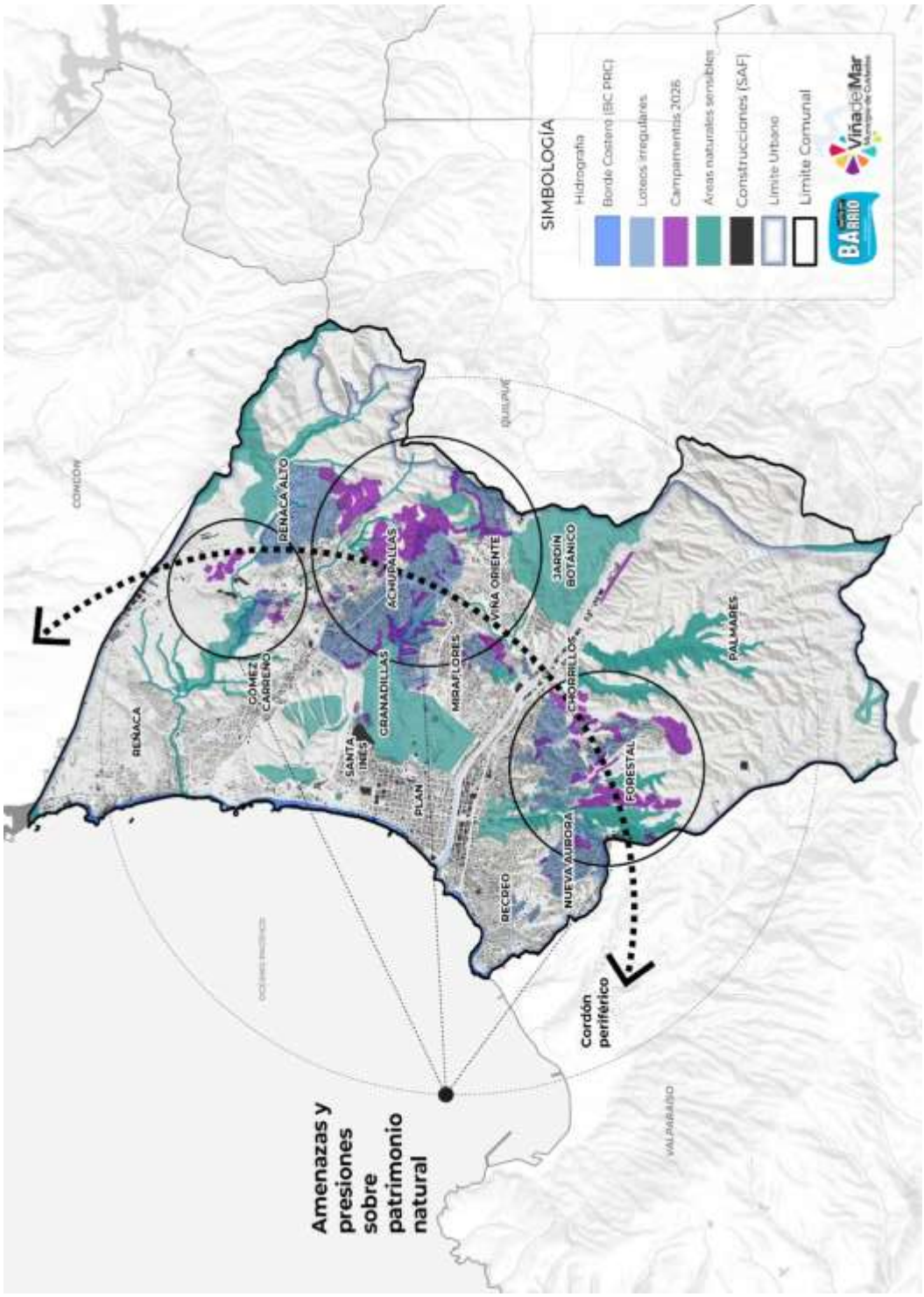


Figura 4.4: Patrimonio natural y presiones urbanas sobre el sistema ecológico.

Fuente: Elaboración propia.

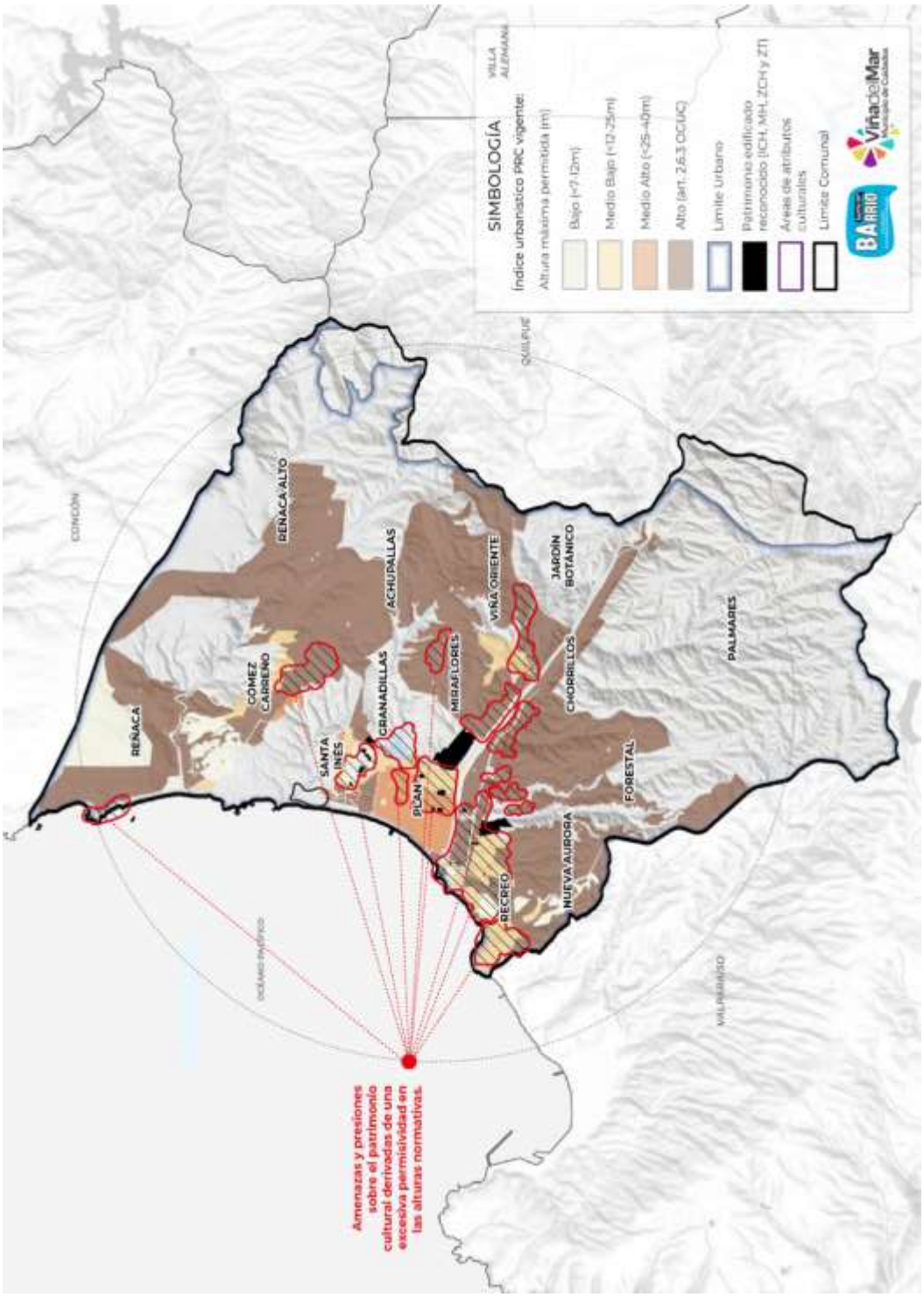


Figura 4.5: Patrimonio cultural edificado y presión de reconversión urbana.

Fuente: Elaboración propia.

4.3 Síntesis del Diagnóstico Participativo

El Proceso de Participación Ciudadana (PAC) temprana constituye un eje fundamental para la actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar. Para la Etapa de Diagnóstico, su objetivo fue retroalimentar el estudio técnico integrando las visiones y problemáticas territoriales de la comunidad como insumo para la planificación, a partir de cuatro principios rectores: territorialidad, enfoque estratégico, mejora continua, y objetividad y pluralismo. Este último principio orientó la inclusión de actores diversos, con el propósito de recoger la heterogeneidad social y territorial de la comuna.

El diagnóstico participativo se construyó en dos fases: una primera de sistematización de antecedentes previos (2018-2022) y una segunda correspondiente al Diagnóstico Prospectivo Territorial, desarrollado mediante instancias de participación directa entre noviembre de 2022 y abril de 2023.

4.3.1 Diagnóstico Prospectivo Territorial de PAC: alcance y metodología

El Diagnóstico Prospectivo Territorial procesó 3.817 aportes ciudadanos, elaborados por 560 participantes en 58 mesas de trabajo, a lo largo de 17 talleres organizados en dos modalidades: talleres territoriales y talleres con públicos prioritarios. Los 14 talleres territoriales reunieron a 483 personas (promedio de 34,5 por instancia), que trabajaron sobre una Caja de Herramientas con 10 acciones de planificación aplicadas en las tres dimensiones temáticas del proceso: medio ambiente y cuidado de los espacios naturales, equipamientos, y edificación. Los 3 talleres con públicos prioritarios (niñas, niños y adolescentes; mujeres; personas en situación de discapacidad) reunieron a 77 personas (promedio de 25,7), bajo los enfoques de ciudad justa (12 acciones) y ciudad feliz (4 acciones sobre 9 elementos urbanos).

El proceso de difusión se desarrolló de manera conjunta entre la consultora y la Unidad Técnica Municipal a través del sitio web del proyecto (www.prc.munivina.cl), que cumplió funciones de comunicación administrativa, información técnica y convocatoria a las actividades participativas.



Figura 4.6: Caja de Herramientas para una Ciudad Justa.
Fuente: Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.



Figura 4.7: Herramientas para una Ciudad Feliz.
Fuente: Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

4.3.2 Resultados del proceso participativo

a) Mapa de actores

Los actores territoriales relevantes se clasificaron en cuatro categorías, definidas según su nivel socio-organizativo, esto es, según su alcance organizativo y su ámbito de interés: Actores Territoriales Comunales (uniones comunales), Actores Territoriales Locales (juntas de vecinos, clubes de adulto mayor, clubes deportivos), Actores Sectoriales Comunales (organizaciones ambientales, gremios, universidades y organizaciones no gubernamentales de alcance nacional) y Actores Sectoriales Locales (comités de vivienda, dirigencias de asentamientos precarios y organizaciones medioambientales de base local).

Las cuatro categorías tuvieron presencia activa en el proceso. Los actores territoriales locales participaron de manera intensiva en los talleres por sector, y los actores sectoriales comunales aportaron especialmente en aquellos talleres con dinámicas socioambientales contenciosas. La participación de actores ligados a asentamientos precarios y vivienda, si bien fue registrada, ha sido identificada como un ámbito a fortalecer en etapas posteriores.

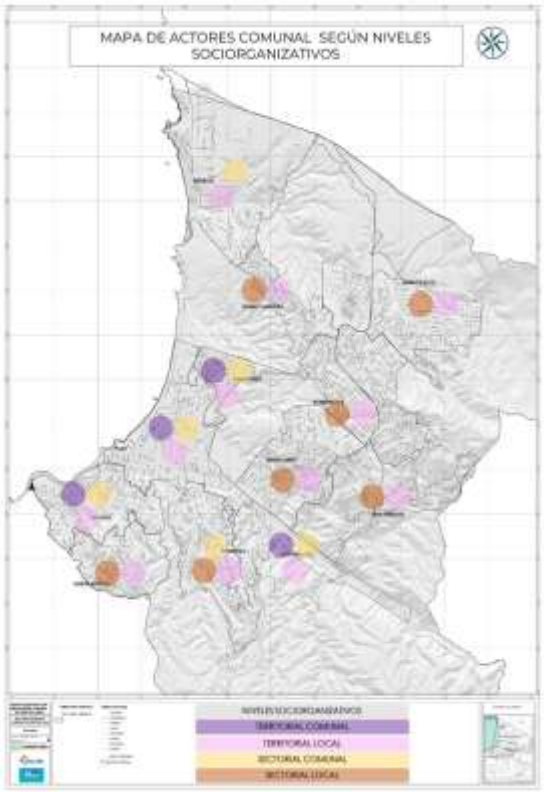


Figura 4.8: Mapa de actores según niveles socio-organizativos.
Fuente: Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

b) Atributos y problemáticas territoriales

Las problemáticas identificadas en el proceso participativo se clasificaron, con un criterio distinto al de las dimensiones temáticas de los talleres, atendiendo a su incidencia sobre el instrumento. Se distinguieron en tres categorías de impacto directo sobre el PRC (edificación y usos de la ciudad; infraestructura y conectividad; medio ambiente y elementos naturales) y una de impacto indirecto (gestión de espacios comunes). El análisis de los resultados permite distinguir tres tipologías territoriales según sus problemáticas.

El Área Central Metropolitana (Plan, Chorrillos, Santa Inés y Recreo) concentra los principales equipamientos y presenta conflictos proporcionales a su rol de centro metropolitano: fricción entre actividades y saturación por edificación en altura, saturación vial y deterioro de la infraestructura vial, y en el ámbito ambiental la protección o cuidado del Estero Marga Marga, del predio Las Salinas y del 'Parque Gómez Carreño', junto con la gestión de residuos.

El Área Sub Comunal Norte (Reñaca, Los Pinos, Los Almendros y Jardín del Mar) presenta problemáticas análogas de menor intensidad: saturación de edificación en altura, congestión vial (agravada en feriados y temporada estival), estado de la urbanización, protección del Estero Reñaca y gestión de residuos.

Las Áreas Locales (Gómez Carreño, Reñaca Alto, Achupallas, Miraflores, Viña Oriente, Forestal y Nueva Aurora) presentan condiciones urbanas más precarias: disrupción de escala por edificación en altura y ocupación irregular, carencia de urbanización y espacios públicos, y, en materia ambiental, áreas verdes no consolidadas y contacto residencial con zonas naturales sensibles.

Tabla 4.1: Tipologías de áreas según problemáticas reconocidas.

PROBLEMÁTICAS	ÁREA CENTRAL METROPOLITANA	ÁREA SUB COMUNAL NORTE	ÁREAS LOCALES
Directas:			
Edificación y Usos de la Ciudad	Fricción o conflicto entre actividades	Altura de Edificación Tipo 1 (Saturación)	Altura de Edificación Tipo 2 (Disrupción)
	Altura de Edificación Tipo 1 (Saturación)		Ocupación Irregular
Infraestructura y Conectividad	Vialidad Tipo 1 (Saturación)	Vialidad Tipo 1 (Saturación)	Urbanización Tipo 1 (Carencia)
	Urbanización Tipo 2 (Mantención)	Urbanización Tipo 2 (Mantención)	Espacios Públicos
			Equipamiento
Medioambientales y elementos naturales	Cuidado de los Cursos de Agua	Cuidado de los Cursos de Agua	Áreas Verdes No Consolidadas y Contacto Residencial
	Espacios Emblemáticos	Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios	Gestión de Residuos de Actividades Productivas
	Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios		Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios
Indirectas:			
Gestión de espacios comunes	Seguridad Tipo 1 (Centro Urbano)	Seguridad Tipo 1 (Centro Urbano)	Seguridad Tipo 2 (Áreas Residenciales)
		Seguridad Tipo 2 (Áreas Residenciales)	

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

Nota: la distinción entre Tipo 1 y Tipo 2 identifica dos expresiones diferentes de una misma problemática, precisadas entre paréntesis en cada caso. En altura de edificación, la saturación alude a la acumulación de volumen en áreas ya densas y la disrupción, al quiebre de escala respecto del barrio. En urbanización, la carencia alude a su ausencia y la mantención, a su deterioro. En seguridad, la distinción corresponde al centro urbano y a las áreas residenciales.

c) Prioridades expresadas por la comunidad

La distribución de las propuestas de acción, según dimensión, muestra un 35,5% en edificación en la ciudad, un 29,0% en medio ambiente y cuidado de espacios naturales, un 23,3% en equipamientos y un 12,1% en materias no relacionadas directamente con el instrumento de planificación territorial. Según tipología de acción, la de crear concentró un 38,5% (principalmente equipamiento y nuevas vías), la de restringir un 31,6% (altura de edificación y usos restringidos) y la de conservar un 29,9% (patrimonio y áreas verdes). Las herramientas más utilizadas fueron equipamiento (21,6%), área verde (13,5%), patrimonio (12,9%) y altura de edificación (12,7%).

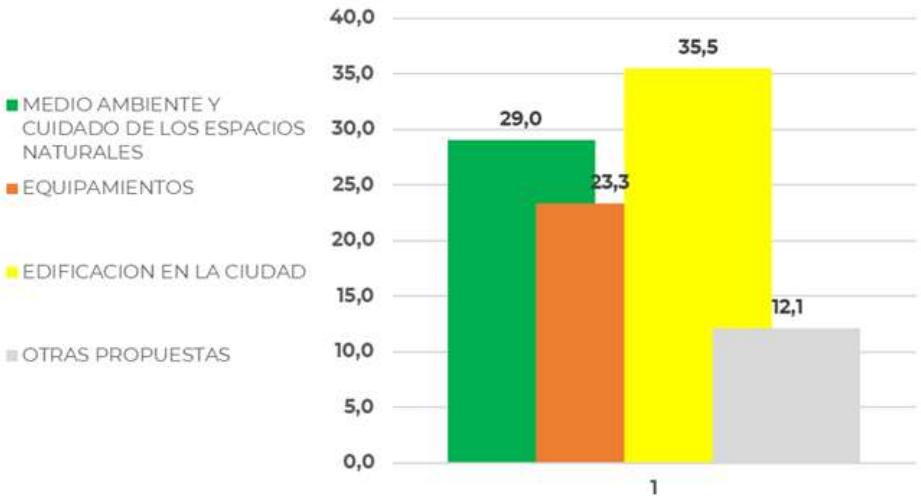


Gráfico 4.1 : Proporción de propuestas según dimensión.

Fuente: Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

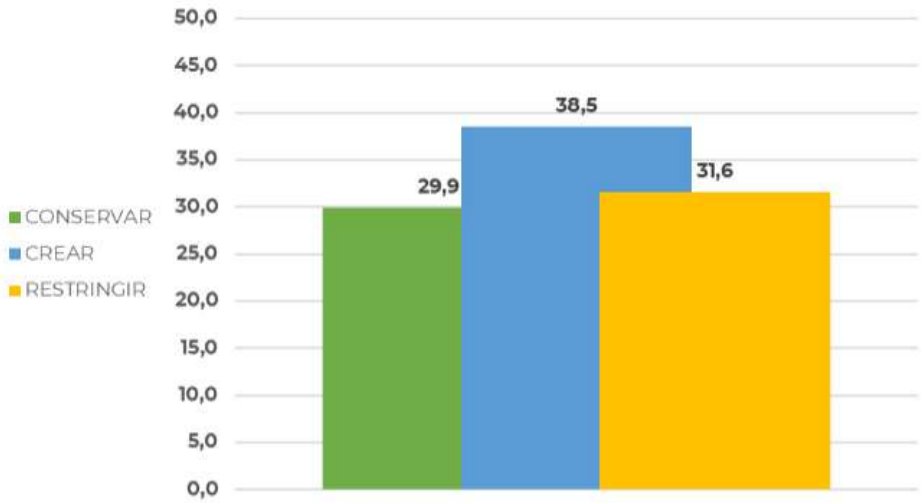


Gráfico 4.2: Proporción de propuestas por tipología de acción en materias de planificación territorial.

Fuente: Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

La distribución por sector muestra que el Plan concentra la mayor proporción de propuestas (14,4%), seguido de Forestal (10,8%), Reñaca Alto (10,0%) y Reñaca Bajo (9,5%). Recreo, Viña Oriente, Nueva Aurora, Chorrillos y Santa Inés se sitúan bajo el promedio comunal de 8,9 puntos porcentuales.

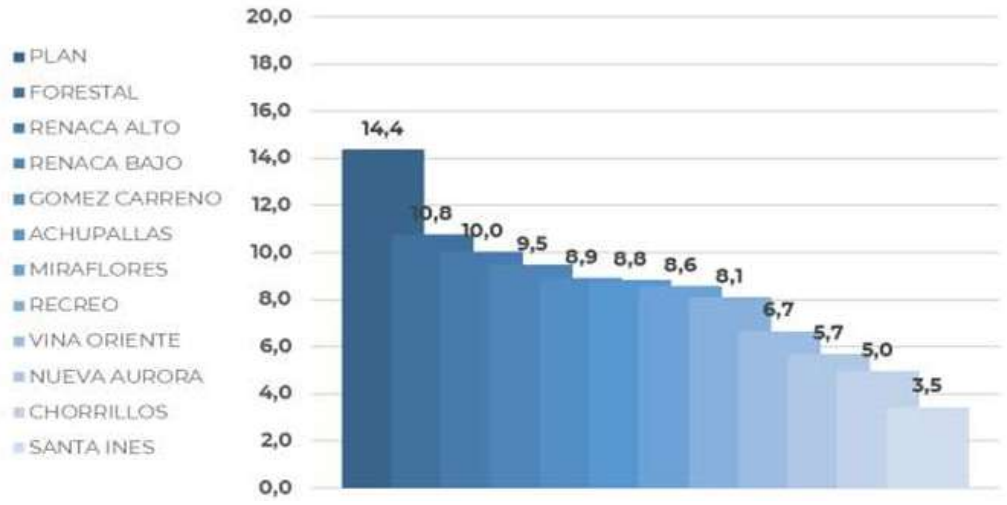


Gráfico 4.3: Distribución de propuestas según sector.

Fuente: Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

Las propuestas de conservación patrimonial se distribuyeron en dos categorías: patrimonio edificado y patrimonio natural. En patrimonio edificado, Recreo concentró la mayor proporción (31,6%), seguido del Plan (23,7%), y de Santa Inés y Viña Oriente (10,5% cada uno). Por tipología de atributos, un 73,9% correspondió a barrios residenciales históricos, un 13,0% a infraestructura de acceso al borde costero, un 6,5% a equipamiento deportivo, un 4,3% a equipamiento de salud (cementerios) y un 2,2% a equipamiento comercial (mercados y ferias libres).

En patrimonio natural, las propuestas de acción se concentraron en áreas locales: Reñaca Bajo (13,5%), Miraflores (12,5%), Viña Oriente (12,5%), Forestal (11,5%) y Gómez Carreño (9,4%). Las concentraciones más bajas se registraron en Santa Inés (1,0%), Recreo y Plan (4,2% cada uno). Por tipología predominaron los parques periurbanos y espacios naturales no formales, seguidos de flora (16,7%), cursos de agua (11,8%), borde costero (9,8%), cuerpos de agua dulce (6,9%) y plazas urbanas (2,0%).

d) Conclusiones por dimensión

A continuación, se presentan las conclusiones ordenadas de acuerdo con las tres dimensiones centrales del proceso: medio ambiente y cuidado de espacios naturales, estructura de equipamientos, y procesos de edificación en la ciudad.

Medio ambiente y cuidado de los espacios naturales

La comunidad identificó cuatro sistemas socioambientales de alta prioridad de conservación. El Sistema Natural Gómez Carreño (Parque Natural Gómez Carreño y Fundo Naval, en Reñaca, Reñaca Alto, Santa Inés y Gómez Carreño), que enfrenta como amenaza central la presión del crecimiento urbano sobre sus límites. El Sistema Borde Costero, entre Recreo y el límite con Concón, que concentra

la mayor cantidad de propuestas de acción entre Las Salinas y la desembocadura del Estero Marga Marga. El Sistema Sausalito (laguna homónima, colindante con Santa Inés, Plan, Miraflores y Achupallas), que concentra preocupación por el avance de edificaciones sobre sus límites y la afectación de quebradas. Y el Sistema Rodelillo-Quinta Vergara, parte de la Reserva de la Biósfera La Campana-Laguna Verde, que presenta como amenazas el crecimiento urbano irregular y los incendios forestales y estructurales.

Dentro de estos sistemas se identificaron tres focos de conflicto socioambiental: el predio Las Salinas (contaminación por hidrocarburos y disputa entre su consolidación como espacio público y su uso residencial de alta intensidad), el Tranque Forestal (controversia por iniciativas de vivienda social en su entorno) y el denominado Parque Natural Kan Kan (expansión urbana irregular, viviendas irregulares e incendios forestales y estructurales, incluido uno de gran magnitud posterior a los talleres de diciembre de 2022).

Estructura de equipamientos

El análisis distinguió los sectores con centralidades definidas de aquellos con centralidad dispersa y de aquellos con centralidad en tensión. Esta diferenciación se sustenta en que los participantes proponen equipamientos en los espacios que reconocen como centrales o accesibles para el conjunto de residentes de su sector.

Procesos de edificación en la ciudad

Las propuestas de acción para el control del crecimiento urbano se concentraron en Recreo (eje Agua Santa) y en el vector Reñaca-Gómez Carreño, con conflictos por externalidades negativas sobre la vialidad y el alcantarillado. En las áreas locales, la necesidad de control se orientó a contener la densificación en extensión propia de la expansión urbana informal. Las propuestas referidas a nueva vivienda se concentraron en los bordes oriente y sur, y en bordes de quebradas con asentamientos irregulares, orientadas mayormente a la regularización de sectores ya poblados. Las propuestas referidas a patrimonio edificado identificaron barrios en riesgo por reconversión urbana, señalando en cada caso el atributo patrimonial que los distingue: Villa Dulce y Santa Inés (actividades productivas), Achupallas (tradición obrera), El Olivar (instituciones), Gómez Carreño (vivienda social histórica), Recreo (proyectos inmobiliarios fundacionales) y Plan (tradición aristocrática del siglo XIX).

Tabla 4.2: Tipología de sectores según configuración de centralidades urbanas.

Tipología	Sector	Definición
Centralidades concentradas	Plan y Recreo (escala metropolitana), Gómez Carreño y Santa Inés (escala local).	Espacios históricamente reconocidos como accesibles y céntricos, según su escala.
Dispersión de centralidades	Achupallas (Camino Internacional), Nueva Aurora (Av. Agua Santa), Viña Oriente (Troncal Urbano, Valparaíso-Limache), Miraflores y Chorrillos.	Centralidad de alta dispersión territorial, con crecimiento de estos barrios en torno a ejes viales predominantes.
Tensión de centralidad	Reñaca (Los Pinos, Los Almendros, Jardín del Mar), Reñaca Alto (vector oriente), Forestal (eje norte-sur), Achupallas y Viña Oriente (vector oriente).	Procesos de crecimiento en extensión de sus espacios residenciales, que tensionan las centralidades históricas hacia los bordes de la comuna.

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

Las propuestas de nuevas vías se concentran en sectores con centralidad en tensión o expuestos al crecimiento, con la complejidad de que algunos trazados inciden sobre el sistema Rodelillo-Quinta Vergara.

Tabla 4.3: Propuestas de conectividad vial intersectorial según área de interés.

Área de interés	Propuesta de conectividad
Área sub comunal Reñaca Norte	Conectar la centralidad histórica con los nuevos sectores de poblamiento (Los Pinos, Los Almendros, Jardín del Mar).
Reñaca Alto	Conectar el poniente del sector con Gómez Carreño, para acceder a servicios urbanos.
Chorrillos y Forestal	Lograr una conectividad más expedita entre ambos sectores.
Forestal y Nueva Aurora	Mejorar las condiciones de la conexión vial existente.
Plan y Recreo	Integrar vías para ciclos y peatones al área central metropolitana.

Fuente: Elaboración propia a partir del Diagnóstico Prospectivo Territorial, PAC-PRC 2023.

4.4 Síntesis de los Estudios Complementarios

Conforme a lo establecido en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las propuestas del Plan deben fundamentarse en estudios técnicos especiales y complementarios que aporten evidencia específica sobre aquellas materias cuya complejidad excede el alcance del análisis sistémico. Dichos estudios corresponden al Estudio de Riesgos, al Estudio de Patrimonio y al Estudio de Capacidad Vial y Movilidad.

El presente apartado no reproduce esos estudios, sino que extrae de cada uno los hallazgos con incidencia directa sobre las decisiones de planificación, dado que su aporte técnico permite traducir las constataciones del diagnóstico en definiciones normativas verificables. El criterio de selección es de pertinencia normativa: se retienen aquellos resultados que condicionan la delimitación de áreas restringidas o condicionadas al desarrollo urbano, la definición de zonas y sus condiciones de edificación, la identificación de atributos patrimoniales, o la estructuración de la red vial. Sus resultados alimentan directamente el análisis FODA y los Desafíos de Planificación que se desarrollan en los apartados siguientes.

4.4.1 Estudio de Riesgos

El Estudio Fundado de Riesgos elaborado para la actualización del Plan Regulador Comunal evaluó ocho amenazas de origen natural (inundación por anegamiento, inundación por desborde de cauce, tsunami, marejadas, procesos de ladera, flujos, sismicidad y volcanismo) y tres de origen antrópico (sitios o terrenos con suelos contaminados o potencialmente contaminados, actividades con almacenamiento, utilización o disposición de sustancias peligrosas e incendios forestales), representadas a escala 1:5.000 para la totalidad del territorio comunal. El presente apartado expone los resultados del estudio en cuanto a las amenazas presentes en la comuna, sus niveles y la población expuesta a ellas.

Para profundizar e indagar en el estudio, se puede remitir al Anexo: Estudio Fundado de Riesgos para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

Alcance y lectura de los niveles de amenaza

Las amenazas zonificadas se clasifican en tres niveles: Muy Alta, Alta y Moderada. Estos niveles no expresan el grado de daño que un evento podría causar, sino la mayor o menor posibilidad de que el fenómeno se manifieste en ese punto del territorio. El estudio caracteriza las amenazas mediante susceptibilidad, entendida como la distribución espacial de un fenómeno en función de sus factores condicionantes (pendiente, geología, geomorfología, curvatura del terreno o cobertura vegetal, según el caso). La susceptibilidad responde a la pregunta de dónde es más probable que el fenómeno se manifieste y constituye, conforme a la Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU 510), un resultado en sí mismo para la toma de decisiones en planificación territorial. Los mapas se construyen, además, sobre el escenario más desfavorable.

El criterio de clasificación se ajusta a la naturaleza de cada fenómeno y a la información disponible para modelarlo. En los procesos de ladera, los flujos y los incendios forestales, cuyo comportamiento depende principalmente de las condiciones físicas del territorio, el nivel se obtiene del cruce estadístico entre esos factores condicionantes y el catastro de eventos ocurridos. En las inundaciones por anegamiento y por desborde de cauce, y en el tsunami, donde se dispone de modelación hidráulica, de series de precipitación y de escenarios sísmicos, la clasificación incorpora además la magnitud del evento (altura de la columna de agua, intensidad del flujo o altura de inundación) asociada a su período de retorno.

De lo anterior se desprende una precaución de lectura relevante para las decisiones de planificación: los niveles son comparables al interior de una misma amenaza, pero no entre amenazas distintas. La capacidad destructiva de los fenómenos difiere de manera sustantiva, ya que los flujos de barro y detritos, los deslizamientos y las caídas de rocas concentran gran energía, mientras que el anegamiento produce efectos de menor carga sobre las personas y las construcciones. Un área clasificada como Muy Alta por anegamiento no es, por tanto, equiparable a un área clasificada como Muy Alta por flujos, y ambas requieren tratamientos distintos.

Amenazas identificadas y su incidencia en el área urbana

La condición dominante de la comuna es la concurrencia de varias amenazas sobre un mismo territorio, de modo que son escasos los sectores que no se encuentran expuestos a alguna de las estudiadas. Los sectores mencionados a continuación corresponden a aquellos que el estudio documenta de manera expresa y se citan a título ilustrativo, sin que ello implique que sean los únicos afectados.

Los procesos de ladera constituyen la amenaza de mayor cobertura poblacional, con 220.180 personas expuestas, equivalentes al 66% de la población comunal, y comprometen las quebradas y cerros de la comuna, así como el borde costero que la conecta con Concón y Valparaíso. El nivel Muy Alto se asocia a pendientes en torno a los 25° o 47% y el nivel Alto a pendientes en torno a los 20° o 37%. El catastro registra, por mencionar algunos casos, deslizamientos que han dejado viviendas inhabitables en René Schneider, sector Chorrillos, y caídas de rocas recurrentes sobre las avenidas España, Alessandri y Borgoño, que comprometen directamente la vialidad estructurante. La intervención antrópica de laderas y quebradas para la construcción de viviendas, documentada entre otros casos en Loma Sur, sector Forestal, y en Cardenal Caro, sector Chorrillos, opera como factor condicionante determinante. Durante 2024 el municipio registró un número significativo de emergencias por procesos de ladera en Achupallas y Viña Oriente, áreas gravemente afectadas por el incendio de ese verano.

Los flujos de barro y detritos afectan a 186.068 personas, el 56% de la población comunal, y se asocian a los cauces de quebrada con pendientes superiores a 15° en el nivel Muy Alto y superiores a 12° en el nivel Alto, principalmente en sus cabeceras. El estudio documenta lechos de quebrada obstruidos por material vegetal, basura y podas, así como cárcavas intervenidas por los propios vecinos, condiciones que incrementan el material disponible para ser removido. Entre los casos levantados se cuentan la cabecera de las subcuencas de Los Pinos, las quebradas aledañas a Av. Valdivia en Chorrillos y villa René Schneider.

Las inundaciones por desborde de cauce comprometen a 31.895 personas y se concentran en el lecho y el entorno de los esteros Viña del Mar y Reñaca, resultando particularmente críticos los puentes de atravieso de ambos esteros y el trazado del MERVAL. Las inundaciones por anegamiento, por su parte, afectan a 21.854 personas y se manifiestan principalmente sobre la red vial, con impacto en el sector del Plan, Miraflores y en Av. Mar de Chile en Reñaca Alto, sector Glorias Navales, entre otros puntos.

La amenaza de tsunami alcanza a 46.540 personas, el 14% de la población comunal, cifra que debe leerse con matices, considerando que el 29% de las viviendas expuestas se encontraba desocupada al momento del censo y que la comuna recibe del orden de 80.000 visitantes adicionales los fines de semana, concentrados precisamente en el borde costero. La vialidad estructurante norte-sur se encuentra altamente expuesta, lo que compromete la conectividad hacia Concón y Valparaíso, la salida hacia la Ruta 60 CH y el trazado del MERVAL.

Los incendios forestales son la amenaza antrópica de mayor extensión, con 47.226 personas expuestas. El megaincendio de los días 2 y 3 de febrero de 2024 consumió 3.201 hectáreas en la comuna, equivalentes al 34,7% de la superficie afectada en la región, e impactó 9.828 edificaciones, concentrándose el mayor daño por pérdida total en sectores como Los Almendros B, Villa Independencia, Villa Arauco, Alto Horizonte, El Olivar I, El Olivar II, Villa Hermosa y Villa Rogers. La amenaza alta se localiza en la interfaz urbano-forestal, con presencia relevante en Rodelillo, Reñaca Alto, Chorrillos, Gómez Carreño, El Olivar y Jardín Botánico, además de las quebradas y áreas naturales de la comuna. A diferencia de las restantes amenazas, esta se clasifica solo en dos niveles: alta y media.

Las restantes amenazas antrópicas presentan una localización acotada. Las actividades que almacenan, utilizan o disponen sustancias peligrosas se agrupan principalmente en El Salto, Canal Beagle y Reñaca Alto, con 20.093 personas residiendo dentro de las áreas de influencia definidas por el estudio en torno a esos predios y a los oleoductos. En cuanto a los sitios o terrenos con suelos contaminados o potencialmente contaminados, el estudio distingue dos situaciones. Por una parte, los suelos cuya contaminación se encuentra acreditada, entre los que se cuentan los predios de las antiguas petroleras del sector Las Salinas, frente a la playa Los Marineros, con una superficie de 15,8 hectáreas hoy en proceso de saneamiento ambiental. Por otra, y como foco principal de este componente del estudio, los suelos con potencial presencia de contaminantes, esto es, predios en los que la actividad histórica o actual hace probable la existencia de contaminación sin que ésta haya sido verificada, y que por tanto requieren estudios específicos para confirmarla o descartarla. El levantamiento identifica 5.244 personas residiendo en manzanas donde se emplazan predios de esta última categoría.

Tabla 4.4: Población y viviendas expuestas a amenazas naturales, según nivel de amenaza.

Amenaza	Muy Alta	Alta	Moderada	Población total	Viviendas totales
Inundación por anegamiento	11.519	4.843	5.492	21.854	12.933
Inundación por desborde de cauce	15.440	12.236	4.219	31.895	51.948
Tsunami	21.906	17.533	7.101	46.540	48.139
Procesos de ladera	112.717	45.121	62.342	220.180	84.773
Flujos	93.360	39.591	53.117	186.068	85.062

Fuente: Estudio Fundado de Riesgos, sobre población por manzana censal del Censo 2017.

La superposición de las ocho coberturas de amenaza permite dimensionar territorialmente esta condición. De acuerdo con el análisis de multiamenaza elaborado sobre ellas, 10.484 hectáreas de la comuna, equivalentes al 87,0% de su superficie, se encuentran afectadas por al menos una de las amenazas zonificadas, y en 3.623 hectáreas concurren tres o más sobre un mismo punto. Las áreas en que esa concurrencia alcanza los niveles Alta y Muy Alta suman 4.272 hectáreas, un 35,4% del territorio comunal, y comprometen manzanas censales que reúnen del orden de 157.000 habitantes, cifra estimada con un criterio conservador. La Figura 4.9 sintetiza este resultado combinando, para cada punto del territorio, el número de amenazas presentes con el puntaje acumulado de sus niveles. El desarrollo metodológico y los resultados desagregados por sector comunal se contienen en el Informe de Análisis de Multiamenaza. Este análisis se realizó con las cifras del Censo de Población y Vivienda 2024.

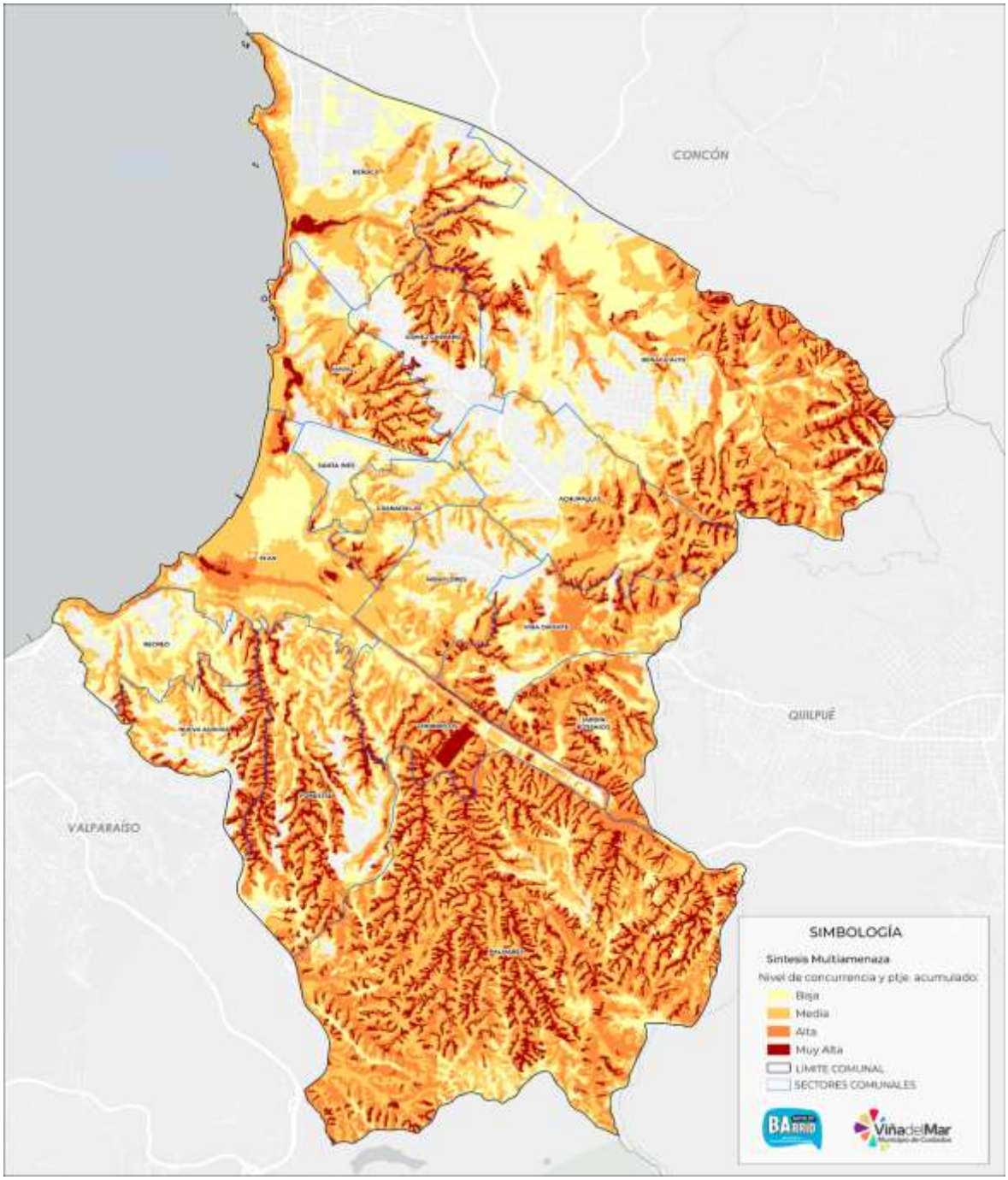


Figura 4.9: Síntesis de multiamenaza comunal, según nivel.

Fuente: Elaboración propia en base a las coberturas de amenaza del Estudio Fundado de Riesgos. Las cifras de población y hogares (2024) son estimativas.

Implicancias para la actualización del Plan Regulador

Los resultados expuestos permiten anticipar tres órdenes de consecuencias para la formulación del Plan. El primero es que la extensión de las amenazas de origen gravitacional, que afectan al 66% y al 56% de la población comunal en el caso de los procesos de ladera y los flujos respectivamente, sitúa a las laderas y quebradas como el principal condicionante físico del crecimiento urbano, tanto en las áreas ya consolidadas como en el suelo disponible para nuevos desarrollos. El segundo es que la condición multiamenaza del territorio obliga a que las decisiones de zonificación se adopten considerando la concurrencia de fenómenos sobre un mismo punto y no cada amenaza por separado, en el entendido de que áreas seguras frente a una de ellas pueden no serlo frente a otras. El tercero es que la exposición alcanza a componentes estructurantes del sistema urbano, comprometiendo la vialidad de conexión norte-sur, el trazado del MERVAL, los puentes de atravieso de los esteros y parte de la infraestructura crítica de salud, educación, seguridad y servicios municipales, lo que incide directamente en las condiciones de evacuación y de continuidad operativa de la comuna.

El estudio entrega, como resultado final, una propuesta preliminar de áreas de riesgo del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, junto con criterios de zonificación, condiciones de urbanización y medidas de mitigación, todos ellos contenidos en el anexo. Su incorporación al Plan constituye una materia que deberá resolverse durante la formulación del anteproyecto, ponderando estos resultados junto con los de los restantes estudios técnicos y con las áreas de restricción ya establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso de 2014. El estudio advierte, en este sentido, que sus recomendaciones corresponden a directrices técnicas que deben ser validadas y ponderadas durante el proceso de planificación, donde convergen otras disciplinas y criterios, al momento de definir usos de suelo, densidades, alturas y coeficientes de ocupación.

4.4.2 Estudio de Patrimonio

El análisis de Patrimonio elaborado para la actualización del Plan Regulador Comunal evaluó el estado de reconocimiento, protección y proyección del patrimonio urbano y territorial de la comuna. Su objeto fue doble: contrastar los valores urbanos, arquitectónicos, históricos, sociales y paisajísticos de los elementos declarados con las normas urbanísticas que hoy los regulan, e identificar los atributos que dan cuenta del carácter identitario patrimonial de la comuna más allá de esas declaratorias.

Para profundizar e indagar en el análisis, se puede remitir al numeral 2.3.6 Recursos de valor patrimonial cultural.

Alcance y lectura de los resultados

El estudio opera sobre dos planos que conviene distinguir. El primero es el de las declaratorias vigentes, es decir, aquellos inmuebles y zonas que ya cuentan con protección legal o normativa: Monumentos Nacionales protegidos por la Ley N° 17.288, e Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica establecidos por el Plan Regulador Comunal. Sobre este plano el estudio revisa si las normas

urbanísticas aplicables resguardan efectivamente los atributos que motivaron cada declaratoria. El segundo plano es el del carácter identitario patrimonial, que abarca elementos, conjuntos y sectores con valor reconocido por la comunidad y por la evidencia técnica, pero sin protección formal.

De esta distinción se desprende una precaución de lectura. Los hallazgos del primer plano son observaciones normativas verificables sobre un universo acotado y ya declarado. Los del segundo constituyen un catastro preliminar, que identifica candidatos a reconocimiento y cuya precisión se completará en las etapas siguientes del proceso.

Declaratorias vigentes y sus vacíos normativos

El instrumento vigente reconoce 10 Monumentos Históricos, 1 Zona Típica y 2 Santuarios de la Naturaleza declarados por el Consejo de Monumentos Nacionales, 28 Inmuebles de Conservación Histórica y 8 Zonas de Conservación Histórica, estas últimas incorporadas mediante dos modificaciones del año 2015 y 2016.

En los Monumentos Históricos, la revisión constató que las normas de altura, uso de suelo y sistema de agrupamiento son concordantes con los atributos de valor solo en el Palacio Rioja y el Palacio Carrasco. En el resto se identificaron indefiniciones: el Castillo Wulff queda con altura y agrupamiento sujetos a criterio de la Dirección de Obras Municipales; el Palacio Presidencial, el Castillo Brunet, el Palacio Quinta Vergara y el Sporting Club no tienen altura máxima ni sistema de agrupamiento definidos. En materia de usos, la norma habilita actividades capaces de inducir cambios funcionales o volumétricos significativos, como equipamientos sin especificación de clase en el Palacio Presidencial y el Castillo Brunet, clases deporte y esparcimiento en el Palacio Quinta Vergara, o comercio de gran escala en la Casa Italia. Se constató además una superposición de declaratorias en el Castillo Wulff, que es simultáneamente Monumento Histórico desde 1995 e Inmueble de Conservación Histórica según el Plan Regulador de 2002.



Figura 4.10: Monumentos Nacionales reconocidos en la comuna.

Fuente: Elaboración propia a partir del Catastro de Monumentos Nacionales.

Los 28 Inmuebles de Conservación Histórica corresponden principalmente a casonas, palacios y chalets concentrados en Cerro Castillo y Agua Santa, con presencia también en Recreo, Población Vergara y el par vial Viana-Álvarez. Se caracterizan por un patrón de asentamiento que responde a la topografía del territorio y por una tipología constructiva singular, con un tratamiento distintivo del vínculo con el suelo, remates de techumbre característicos y una articulación armónica con el entorno. La observación transversal es la ausencia de fichas de valoración y de tablas de evaluación de atributos, lo que limita la fundamentación técnica de las declaratorias. A ello se suman indefiniciones de altura y agrupamiento en los Chalets del Conjunto Nieto y las Oficinas del Parque Salitre, casos en que la altura queda determinada solo por las rasantes de la Ordenanza General, y la autorización de un sistema de agrupamiento denominado escalonado, tipología no reconocida formalmente en el marco vigente.

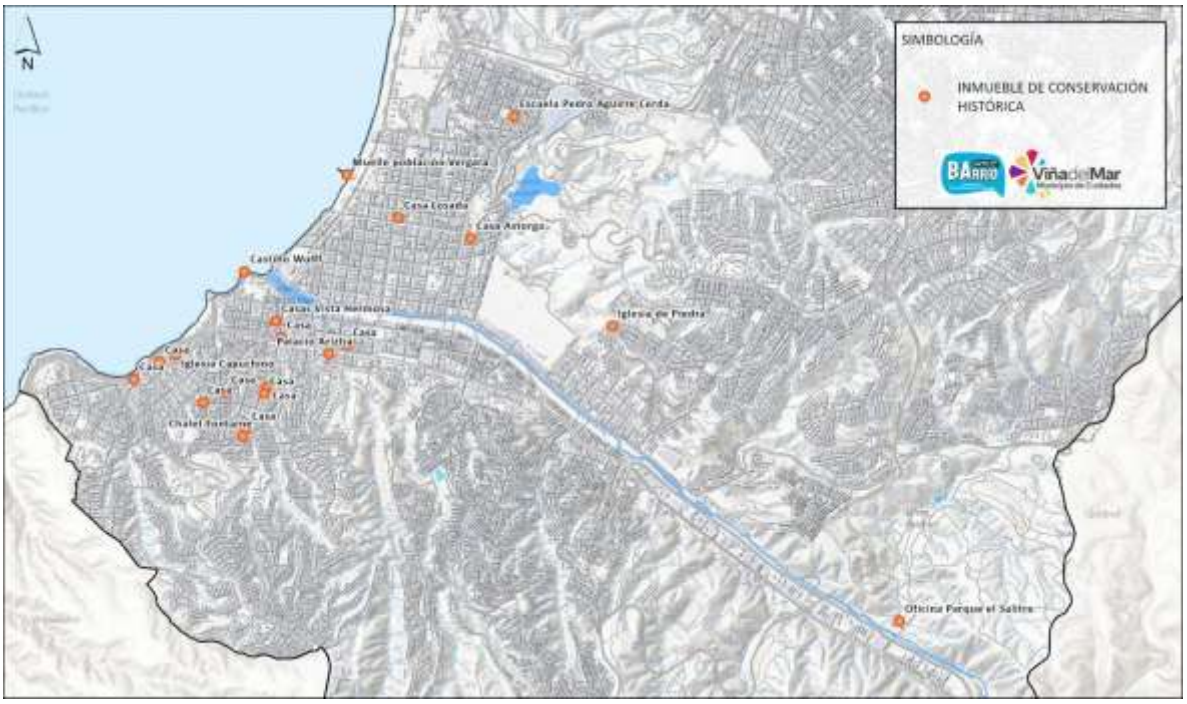


Figura 4.11: Inmuebles de Conservación Histórica del instrumento vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir del instrumento de planificación territorial vigente.

En las 8 Zonas de Conservación Histórica, emplazadas principalmente en Santa Inés y Población Vergara, el estudio identificó discrepancias entre los límites normativos y los atributos que se busca resguardar, lo que restringe el alcance protector de la zonificación. Se repite la ausencia de fichas de valoración. En algunas zonas se permiten equipamientos y actividades productivas que, aplicados a la totalidad del predio, pueden alterar los atributos del conjunto; en otras no se exige antejardín, pese a ser un rasgo característico de la morfología original. La norma habilita, además, alturas máximas que no se corresponden con las propias del sector declarado.



Figura 4.12: Zonas de Conservación Histórica del instrumento vigente.

Fuente: Elaboración propia a partir del instrumento de planificación territorial vigente.

Categoría	N°	Principales vacíos identificados
Monumentos Históricos	10	Altura y agrupamiento indefinidos o sujetos a criterio de la Dirección de Obras en la mayoría de los casos. Usos permitidos que habilitan transformaciones funcionales o volumétricas. Superposición de declaratorias en el Castillo Wulff.
Zona Típica	1	Se rige por la Ley N° 17.288 y por las normas urbanísticas del instrumento comunal.
Inmuebles de Conservación Histórica	28	Ausencia generalizada de fichas de valoración. Alturas determinadas solo por rasantes. Sistema de agrupamiento escalonado no reconocido en el marco vigente.
Zonas de Conservación Histórica	8	Discrepancia entre límites normativos y atributos a resguardar. Ausencia de fichas de valoración. Usos y alturas que no se corresponden con la morfología del sector.

Figura 4.13: Declaratorias patrimoniales vigentes y principales vacíos normativos identificados.

Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio de Patrimonio, fase de diagnóstico.

Carácter identitario patrimonial de la comuna

A partir de la valoración ciudadana expuesta en el apartado 3.2.3, el estudio elaboró un catastro de elementos y conjuntos basado en trabajo de terreno y fuentes bibliográficas, considerando valores urbanos, arquitectónicos, históricos, económicos y sociales. Los factores analizados fueron cuatro: la significancia del patrón de asentamiento, la significancia de inmuebles y conjuntos, su representatividad, y los espacios colectivos entendidos como escenario de actividades de valor cultural y social.

El catastro identifica tipologías representativas distribuidas en la mayor parte de los sectores de la comuna: viviendas unifamiliares en conjuntos y en poblaciones, edificios residenciales, casonas, conjuntos residenciales en bloques y equipamientos de manzana. Entre los ejemplos levantados se cuentan la Casona De la Fuente Morel y el Conjunto Mac Clure en el borde costero, la Población Textil y la Población Eduardo Titus en Villa Dulce, el Conjunto Olga en Recreo, la Población COIA en Santa Inés, el Mercado Municipal, el Cap Ducal y la Casa Onfray como exponentes de arquitectura moderna, y espacios colectivos como el Jardín Botánico, el Parque y laguna Forestal y la Laguna Sausalito.

Tabla 4.5: Ejemplos de elementos del carácter identitario comunal.

Ejemplos de Patrón de Asentamiento significativo.

				
Casona De la Fuente Morel, Borde costero	Población Textil	Conjunto Olga, Recreo	Conjunto Mac Clure, Avda España	Población Eduardo Titus, Villa Dulce
				
Casona Avda. Marina, Cerro Castillo	Palacio Valle	Castillo San José Oriente	Estación Biología Marina, Montemar	Facultad de Ciencias del Mar y Recursos Naturales UV

Ejemplos de inmuebles, conjuntos y poblaciones significativos.

				
Parroquia de Viña del Mar	Población COIA, Santa Inés	Conjunto Francisco Javier Riesco CRAV 1	Mercado Municipal	Cementerio Parroquial Caleta Abarca

Ejemplos de Inmuebles arquitectura monumental.

				
Chalet Edwards Sutil, Cerro Castillo	Casa Valle Castro (Iglesia Anglicana San Pedro)	Castillo Ross Santa María, Club Arabe	Conjunto Vergara Etchevers	Club de Viña del M

Ejemplos de Inmuebles y Conjuntos de arquitectura moderna

			
Casa Onfray	Casa Flores	Cap Ducal	Población Lord Cochrane

Ejemplos de espacios colectivos de importancia cultural y/o social.

				
Plaza Santa Inés	Jardín Botánico	Paseo costero	Parque y laguna Forestal	Laguna Sausalito

Fuente: Elaboración propia e Inventario Nacional de Patrimonio Inmueble de Chile, Tomo 7, Ministerio de Obras Públicas, 2022.

La distribución del catastro muestra una concentración de elementos en los sectores de poblamiento histórico, particularmente Plan, Recreo, Miraflores y Chorrillos. El estudio advierte que la comparación numérica directa entre sectores puede resultar distorsionante: para inmuebles el catastro identifica roles individuales, mientras que para conjuntos cada unidad agrupa múltiples roles, situación especialmente relevante en Forestal, Gómez Carreño, Santa Inés y Viña Oriente. Esta precisión se completará en las etapas siguientes del proceso.

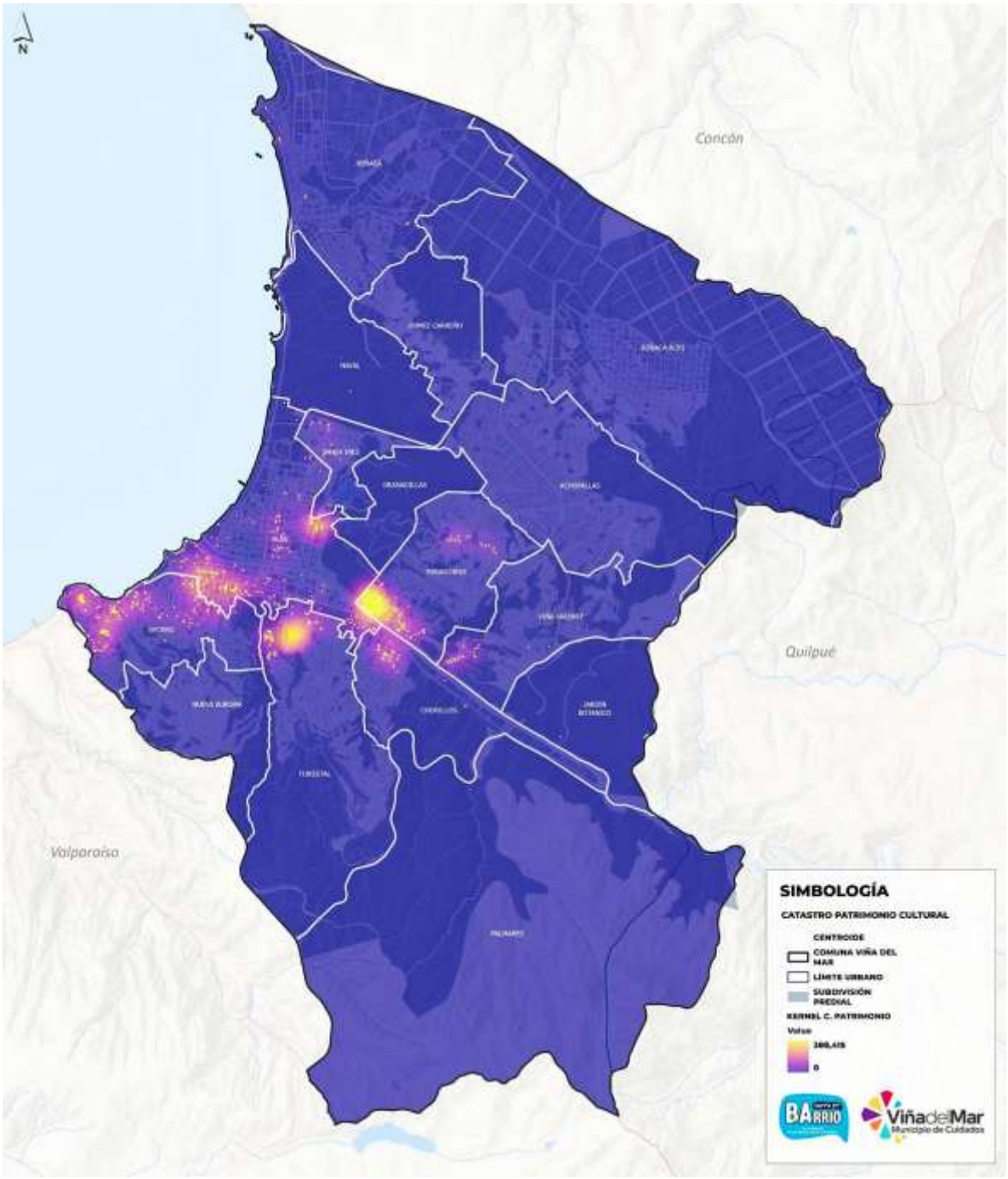


Figura 4.14: Mapa de calor, concentración de elementos del carácter identitario comunal.
Fuente: Elaboración propia a partir del Estudio de Patrimonio, fase de diagnóstico.

Implicancias para la actualización del Plan Regulador

Los resultados permiten anticipar tres órdenes de consecuencias. El primero es que la protección patrimonial vigente presenta vacíos técnicos sistemáticos, esto es, no atribuibles a casos aislados sino

repetidos a lo largo de las tres categorías de declaratoria: ausencia de fichas de valoración, indefiniciones de altura y agrupamiento, y usos permitidos que no distinguen según el valor del inmueble. La consecuencia práctica es que existe una brecha entre los atributos que motivaron cada declaratoria y los parámetros urbanísticos llamados a protegerlos.

El segundo es que el instrumento deberá completar ese marco con criterios técnicos explícitos, incorporando la metodología de la Circular DDU 400, que permite además evaluar la sustitución de aquellas Zonas de Conservación Histórica cuyos límites no se corresponden con sus atributos por Normas Urbanísticas Específicas.

El tercero es que el reconocimiento patrimonial debe ampliarse más allá del inmueble individual. El catastro de carácter identitario evidencia que buena parte del valor patrimonial comunal reside en conjuntos, poblaciones y tejidos urbanos completos, y en espacios colectivos con valor social, categorías que el instrumento vigente no captura. Su incorporación conecta directamente con el Desafío de Planificación 04 y con la presión de reconversión urbana identificada sobre los barrios residenciales históricos.

4.4.3 Diagnóstico de Capacidad Vial

El Diagnóstico de Capacidad Vial elaborado para la actualización del Plan Regulador Comunal cuantifica la capacidad de transporte de la red vial estructurante y verifica que ésta sea capaz de satisfacer adecuadamente las demandas futuras de desplazamiento, de modo de determinar el impacto que las modificaciones al instrumento producirían sobre el sistema de transporte comunal. Su elaboración es requisito para la aprobación del Plan por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El estudio se apoya en el modelo de transporte ESTRAUS del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, actualizado al año 2022 en sus dos componentes: la demanda, a partir de los usos de suelo registrados por el Servicio de Impuestos Internos, y la oferta, mediante la revisión de la red vial estructurante, las intersecciones semaforizadas y los recorridos de transporte público. El presente apartado expone los resultados de su diagnóstico de transporte, esto es, la magnitud de los viajes que la comuna genera y atrae, su distribución territorial, el reparto entre medios de transporte y el nivel de congestión con que opera la red vial.

Alcance y lectura de los resultados

Todos los resultados corresponden al período punta mañana de un día laboral, es decir, a la hora de mayor demanda, y se expresan en viajes por hora. Es el período crítico para dimensionar una red vial: si ésta responde adecuadamente en ese momento, lo hará también durante el resto de la jornada. Las cifras no son, por tanto, totales diarios. El modelo opera a escala del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, de manera que los totales del sistema y el reparto entre medios de transporte están referidos a ese conjunto y no exclusivamente a Viña del Mar. Para presentar los resultados a escala territorial, las zonas de análisis del modelo se agrupan en trece macrozonas comunales y en seis unidades externas (Concón, Quilpué, Villa Alemana, Valparaíso, Placilla-Curauma y una zona externa).

El indicador con que se mide la congestión es el grado de saturación, esto es, la relación entre el flujo vehicular asignado a una vía y la capacidad de esa vía. Se clasifica en tres tramos: bajo el 80% la vía opera sin congestión; entre el 80% y el 100%, con congestión media; y sobre el 100%, con congestión alta, situación en que circulan más vehículos de los que la vía puede procesar. De lo anterior se desprende una precaución de lectura relevante: ESTRAUS es un modelo estratégico, que representa el comportamiento agregado de la red a escala metropolitana. Sus resultados permiten identificar los ejes y los sectores críticos del sistema, pero no reemplazan los estudios de detalle de intersecciones específicas. Del mismo modo, las cifras de viajes por macrozona corresponden únicamente a viajes en automóvil, mientras que los totales por propósito incluyen todos los medios de transporte, de manera que ambos conjuntos no son comparables entre sí.

Resultados del diagnóstico de transporte

La actualización de los usos de suelo mostró que la comuna creció más de lo que el modelo vigente proyectaba para el año 2022 en todas las categorías: un 34,2% más de hogares, un 105,0% más de superficie industrial, un 51,5% más de servicios, un 19,8% más de comercio y un 9,8% más de superficie habitacional. Ese mayor desarrollo se traduce en más viajes. En el período punta mañana Viña del Mar genera 169.493 viajes por hora y atrae 165.706, cifras que superan en un 27% y un 30%, respectivamente, a las proyectadas para ese mismo año. El aumento se concentra en los viajes por motivo trabajo y estudio.

La comuna concentra el 39,3% de los viajes generados y el 38,4% de los atraídos del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, que en su conjunto registra 431.084 viajes por hora. Viña del Mar genera un número claramente mayor de viajes que Valparaíso (169.493 frente a 135.594) y atrae prácticamente la misma cantidad (165.706 frente a 165.753). Valparaíso, no obstante, sigue atrayendo más viajes por motivo trabajo y por motivo estudio.

Al interior de la comuna, la distribución de los viajes en automóvil distingue con claridad los sectores que operan como origen de aquellos que operan como destino. Achupallas y Miraflores son las macrozonas que más viajes generan, con 3.402 y 3.240 viajes por hora, seguidas de Reñaca Alto (2.958). El Plan de Viña es, con diferencia, el principal destino, con 7.336 viajes atraídos por hora, seguido de Viña Oriente (4.071). Medida como relación entre viajes atraídos y generados, esa especialización resulta marcada: el Plan de Viña atrae 2,6 veces los viajes que genera y Viña Oriente 2,2 veces, mientras que Reñaca Alto genera 3,0 veces los que atrae, Recreo 1,9 veces y Chorrillos 1,8 veces.

Tabla 4.6: Viajes generados y atraídos por macrozona comunal, período punta mañana 2022.

Macrozona	Viajes generados	Viajes atraídos	Atraídos / generados
Forestal	2.300	2.241	0,97
Chorrillos	1.312	718	0,55
Gómez Carreño	1.155	916	0,79
Achupallas	3.402	1.962	0,58
Viña Oriente	1.860	4.071	2,19
Reñaca	2.779	2.409	0,87
Reñaca Alto	2.958	990	0,33
Miraflores	3.240	3.127	0,97
Recreo	2.524	1.299	0,51
Nueva Aurora	1.474	2.273	1,54
Santa Inés	840	1.493	1,78
Plan de Viña	2.828	7.336	2,59
Salinas-Armada	832	1.360	1,63
Total comunal	27.504	30.195	1,10

Fuente: Elaboración propia a partir de la matriz de viajes en automóvil del modelo ESTRAUS, período punta mañana 2022.

Los viajes generados son los que se originan en la macrozona y los atraídos los que terminan en ella, incluidos los viajes internos. Una relación superior a 1 indica una macrozona predominantemente de destino y una relación inferior a 1, una macrozona predominantemente de origen.

La comuna recibe y transmite, además, flujos externos de magnitud. Los mayores corresponden a los viajes que van desde Concón hacia Viña Oriente (1.788 viajes por hora) y hacia Reñaca (1.025), y a los que llegan al Plan de Viña desde Miraflores (928), Valparaíso (805), Quilpué (615) y Villa Alemana (491). A ello se suman los viajes que no tienen origen ni destino en Viña del Mar pero que necesariamente la atraviesan, concentrados en dos corredores: el que une Concón con Valparaíso, en sentido norte-sur, y el que une Quilpué y Villa Alemana con Valparaíso, en sentido oriente-poniente.

La Figura 4.15 ordena esta información. Para cada par de macrozonas representa un único trazo, en el sentido en que se produce el mayor número de viajes, de modo que la dirección del intercambio resulta legible. Sobre ese trazado se superpone el balance de cada macrozona, es decir, la diferencia entre los viajes que atrae y los que genera. La lectura conjunta muestra un sistema con una direccionalidad definida en el período punta mañana: los sectores altos y Recreo emiten hacia el Plan de Viña, Miraflores y Santa Inés, mientras que desde fuera de la comuna los mayores volúmenes ingresan por el norte

desde Concón y por el oriente desde Quilpué y Villa Alemana. Los intercambios con Valparaíso, en cambio, operan mayoritariamente en sentido de salida.

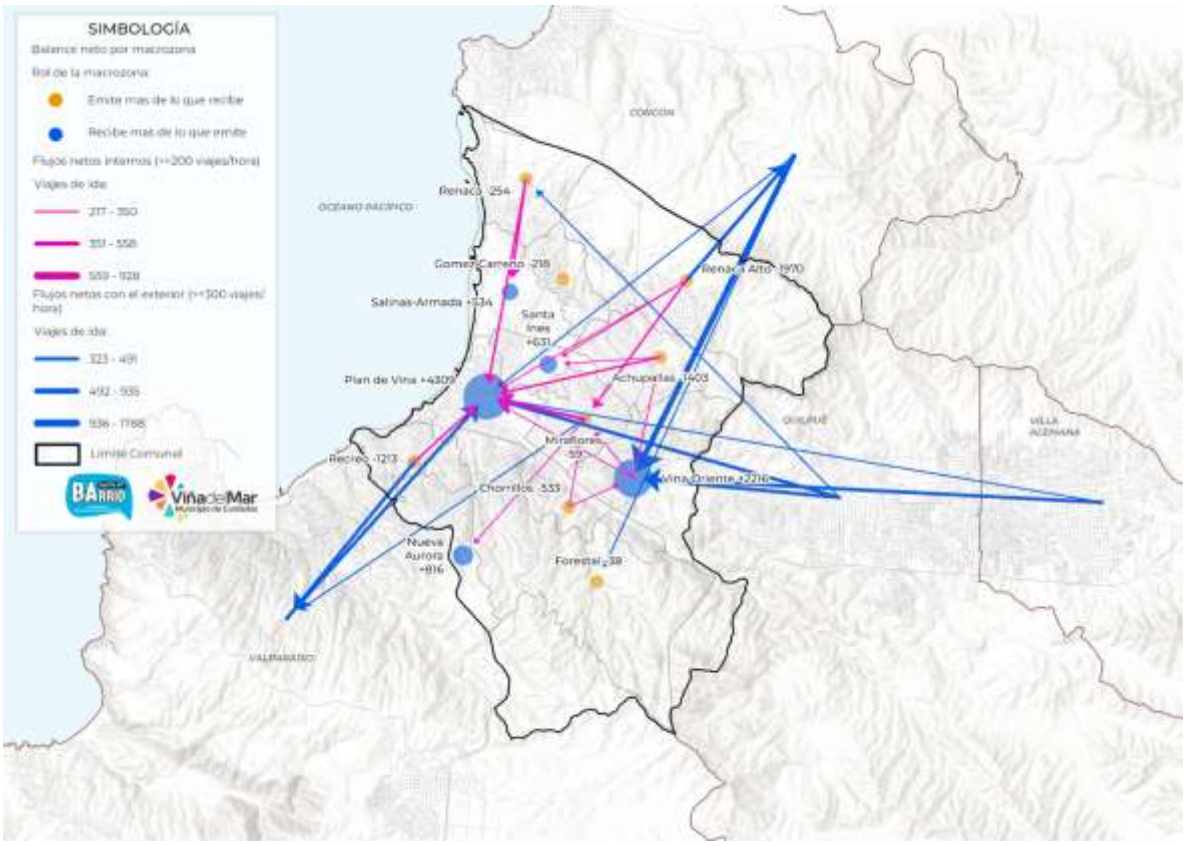


Figura 4.15: Balance neto de viajes por macrozona y flujos entre macrozonas, período punta mañana 2022.
Fuente: Elaboración propia a partir de la matriz de viajes en automóvil por macrozona del modelo ESTRAUS.

Cada par de macrozonas se representa una sola vez, en el sentido de mayor volumen, y el grosor del trazo corresponde a los viajes de ida de ese sentido. El balance por macrozona se calcula sobre los pares con flujo registrado en la matriz, por lo que puede diferir levemente de la diferencia entre las columnas de la Tabla 4.6.

En cuanto a los medios de transporte, el transporte público concentra el 46,0% de los viajes del Área Metropolitana del Gran Valparaíso en el período punta mañana (35,8% en bus, 6,6% en taxi colectivo, 2,8% en Merval y 0,8% en combinaciones bus-Merval), el automóvil el 41,9% (22,3% como conductor y 19,6% como acompañante) y la caminata el 12,1% restante. Este reparto se mantiene prácticamente sin variación respecto de la simulación anterior, referida al año 2020, pese a que el número total de viajes del sistema creció de 365.189 a 431.081 por hora.

La asignación de esos viajes sobre la red muestra una vialidad estructurante operando en el límite de su capacidad. Los tramos con grado de saturación superior al 100%, es decir, con congestión alta, se localizan en Avenida España, Camino Internacional, el par vial Álvarez-Viana, 1 Norte, Jorge Montt y el Troncal Viña-Quilpué, así como en las conexiones entre los sectores altos y la vialidad principal (Camino

Internacional, Agua Santa, Las Palmas-Troncal Sur y Simón Bolívar), con congestión relevante en los accesos de Reñaca Alto, Forestal, Gómez Carreño y Miraflores. Las velocidades de operación confirman ese cuadro: la mayor parte de la red opera bajo los 40 km/h y numerosas vías de acceso a los ejes principales lo hacen bajo los 20 km/h; en la mitad norte de la comuna el estudio no registra vías que superen los 40 km/h. Entre las simulaciones de 2020 y 2022 la velocidad promedio del automóvil baja de 29,1 a 26,7 km/h y la del bus, de 20,9 a 17,5 km/h.

La Figura 4.16 presenta el grado de saturación de cada tramo de la red junto con el rol de las macrozonas, lo que permite leer en un mismo plano dónde se concentra la demanda y dónde la vialidad alcanza su límite. Los tramos de congestión alta no se distribuyen de manera homogénea: se concentran en el eje costero y el Plan, en el par vial que conecta el Plan con Viña Oriente y Quilpué, y en los accesos que bajan desde los sectores altos hacia esas vías. Esos accesos corresponden precisamente a las macrozonas que operan como origen de viajes, de modo que la congestión se produce en el punto donde la demanda generada en los cerros se incorpora a la vialidad estructurante.

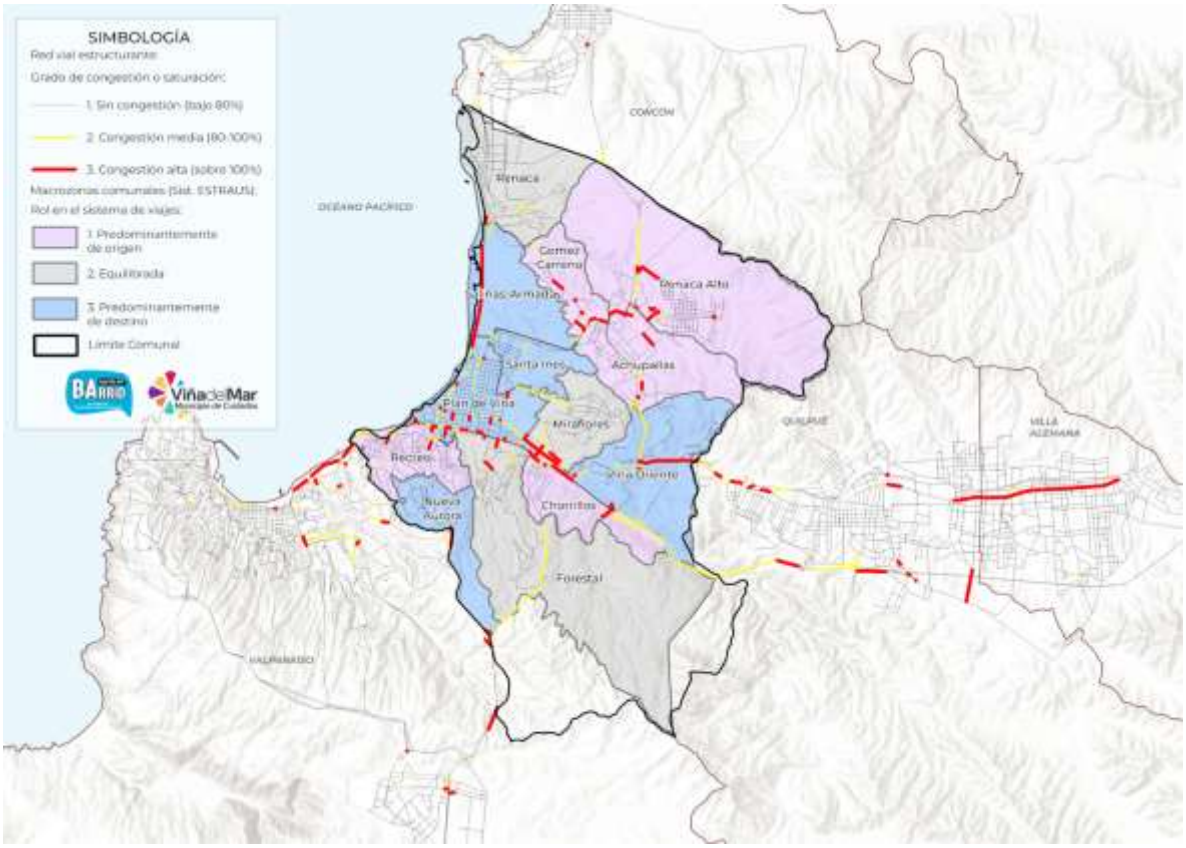


Figura 4.16: Grado de saturación de la red vial estructurante y rol de las macrozonas en el sistema de viajes, período punta mañana 2022.

Fuente: Elaboración propia a partir de la asignación de flujos del modelo ESTRAUS.

El grado de saturación corresponde a la relación entre el flujo asignado a cada tramo y su capacidad. El rol de las macrozonas se construye con la relación entre viajes atraídos y generados de la Tabla 4.6.

Implicancias para la actualización del Plan Regulador

El estudio concluye que la red vial de Viña del Mar, con la vialidad existente al año 2022, absorbe en general de manera adecuada la demanda de viajes que la comuna genera y atrae y su interacción con el Área Metropolitana del Gran Valparaíso. No obstante, advierte dificultades de los sectores de cerro para acceder a las vías principales (Camino Internacional, Agua Santa, par vial Álvarez-Viana y Troncal Urbano), con bajas velocidades de circulación, lo que atribuye a las pocas alternativas viales existentes para cruzar la comuna. De la situación modelada se desprende que la vialidad relevante se encuentra en el límite de su capacidad, con velocidades de operación bajas.

Sobre esa base, el estudio formula dos recomendaciones. La primera es mejorar o proponer alternativas de conexión entre los cerros y las vialidades estructurantes que permitan cruzar Viña del Mar, aumentando la vialidad estructurante. La segunda es que, en la medida en que se densifique o se aumenten las zonas de uso urbano, se incluya la extensión de las coberturas de transporte público, advirtiendo que allí donde ello no ocurre, como señala para el caso de Placilla, se favorece el aumento de los viajes en automóvil.

Ambas recomendaciones operan sobre un cuadro territorial preciso, que el propio estudio identifica. La congestión que ya supera los máximos aceptables se localiza en Avenida España, Camino Internacional, el par vial Álvarez-Viana, 1 Norte y Jorge Montt, y en los sectores de cerro de acceso a la vialidad relevante: Reñaca Alto, Forestal, Gómez Carreño y Miraflores. Las zonas con mayor cantidad de viajes generados son Achupallas y Miraflores, y las de mayores viajes atraídos, el Plan de Viña y Viña Oriente.

El estudio define como su objeto la cuantificación de la capacidad de la red vial estructurante que el Plan proponga y la verificación de que ésta sea capaz de satisfacer adecuadamente las demandas futuras por viajar. Esa verificación se realizará sobre el mismo modelo, una vez que el anteproyecto defina su propuesta de estructuración vial.

4.5 Condicionantes del territorio

Los apartados anteriores caracterizan el territorio y su dinámica. El presente identifica, sobre esa base, las condicionantes que ya operan sobre el suelo comunal: aquellas disposiciones vigentes, de nivel metropolitano y local, que delimitan el margen dentro del cual la actualización del Plan puede formular sus propuestas. Se entiende por condicionante aquello que restringe de manera explícita la ocupación del suelo, o bien aquello sobre lo cual el instrumento comunal tiene o no tiene facultad normativa. Las áreas de riesgo no se incluyen en esta categoría ya que no constituyen una restricción explícita, puesto que la edificación en ellas es posible previo estudio fundado y ejecución de obras de mitigación. Su tratamiento se desarrolla en el apartado 4.1.

4.5.1 Zonas de extensión urbana

Las Zonas de Extensión Urbana (ZEU) definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso de 2014 abarcan 2.250,7 hectáreas, equivalentes al 18,7% del territorio comunal. Constituyen la principal condicionante normativa del crecimiento futuro, y lo son por una razón precisa: las disposiciones que el instrumento metropolitano establece para estas zonas tienen carácter supletorio, es decir, rigen mientras el Plan Regulador Comunal no las regule. Mientras esa incorporación no ocurra, las condiciones de densidad, uso de suelo y subdivisión predial que se aplican en esos territorios son las que fijó el nivel metropolitano y no las que defina la comuna. La actualización del Plan Regulador Comunal puede incorporar estas zonas a su regulación y sustituir la norma supletoria por una propia, o bien no hacerlo. Esa decisión, habilitar o no las zonas de extensión y con qué condiciones de urbanización y de dotación de bienes públicos, es una de las definiciones estructurales de la etapa siguiente.

El análisis comparativo de los parámetros supletorios revela un gradiente de intensidad con implicancias directas. Las zonas de extensión hacia el norte, ZEU 2 y ZEU 3, concentran cerca del 60% de la superficie de extensión comunal con densidades bajas. En contraste, dos zonas de menor superficie concentran una capacidad de intensificación mucho mayor: la ZEU 7, en Santa Julia Poniente, con una densidad máxima de 280 habitantes por hectárea y cerca del 4% del total; y la ZEU 9, en Santa Julia Oriente y parte de Reñaca Alto, con 480 habitantes por hectárea y cerca del 23% del total, que además no contempla límite máximo de altura y se rige por el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General. En conjunto, la ZEU 7 y la ZEU 9 constituyen el sector de mayor presión potencial de crecimiento residencial intensivo. El resto se distribuye entre la ZEU PM, en Reñaca Alto Norte, destinada a actividades productivas molestas y cercana al 12%, y la ZEU 14, con menos del 1%, orientada a equipamiento de salud y cementerio en el límite con Concón.

A esta distribución se suma una constatación relevante: los sectores de borde correspondientes a las zonas de extensión carecen de conectividad estructurante y de urbanización efectiva, por lo que demandan intervención estructural previa a cualquier nueva urbanización. La densidad que la norma supletoria habilita no se corresponde, por tanto, con la capacidad de soporte actual de esos territorios.

4.5.2 Áreas no edificables y áreas de restricción

Un segundo grupo de condicionantes corresponde a las áreas no edificables y a las áreas de restricción, que sí constituyen una prohibición o una limitación explícita de la edificación. El Plan Regulador Metropolitano define zonas no edificables asociadas a tendidos eléctricos, canales de riego, aeródromos, trazados ferroviarios, caminos públicos e infraestructura energética. El Plan Regulador Comunal, por su parte, establece en su artículo 13 áreas de restricción que prohíben o limitan la edificación para resguardar la seguridad pública, la infraestructura vital y determinados elementos naturales: acueductos y colectores, líneas eléctricas, vía férrea, oleoductos, gasoductos y poliductos, esteros y campo dunar. El numeral referido a quebradas fue derogado conforme a la interpretación contenida en la Resolución Exenta N° 2355 de 2022 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Estas franjas y radios de protección restringen la edificación y su reconocimiento es obligatorio para el instrumento.

4.5.3 Áreas protegidas reconocidas por los instrumentos de planificación

Un tercer conjunto de condicionantes proviene del reconocimiento de áreas de valor natural. Con protección oficial, la comuna cuenta con dos Santuarios de la Naturaleza. El primero es el Palmar El Salto, creado en 1998, que alberga más de seis mil ejemplares de palma chilena en aproximadamente 328 hectáreas organizadas en cuatro sectores. El segundo es el Campo Dunar de la Punta de Concón, compartido con la comuna de Concón, que corresponde a un sistema de dunas colgadas sobre terraza marina, de alta fragilidad ambiental; su última delimitación considera 30,09 hectáreas, de las cuales 2,3 hectáreas quedan insertas en el límite norte de Viña del Mar, de modo que la protección oficial recae sobre una parte del sistema dunar y no sobre su totalidad. Las normas que el instrumento comunal vigente aplica a ese sector se encuentran en trámite de modificación, con el objeto de armonizar el desarrollo del sector con los valores y atributos que le son propios.

En el marco de la Ley N° 21.202 sobre humedales urbanos, la Municipalidad ha impulsado el reconocimiento de cinco sistemas de humedales ante el Ministerio del Medio Ambiente, de los cuales tres cuentan con delimitación aprobada: Entre Cerros (0,63 hectáreas), Estero Reñaca (16,9 hectáreas) y Kan Kan (1,55 hectáreas). Estas figuras se integrarán al Sistema Nacional de Áreas Protegidas conforme a la Ley N° 21.600, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas.

El Plan Regulador Comunal reconoce además dos Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural, establecidas conforme al artículo 2.1.18 de la Ordenanza General, que en conjunto suman 10,45 hectáreas: Las Petroleras y Laderas de Miraflores, ambas incorporadas mediante modificaciones seccionales del año 2008.

A escala metropolitana, el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso reconoce el Palmar El Salto y el Campo Dunar como Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural, declara el Parque Intercomunal Reñaca Alto y establece un sistema de Áreas Verdes Intercomunales que comprende los sectores Estero Reñaca Poniente y Oriente, Las Salinas, Granadilla-Sausalito-Sporting, Quinta Vergara,

Peñuelas, Santa Julia Oriente y Jardín Botánico. En conjunto, estas áreas ocupan aproximadamente 1.694 hectáreas.

4.5.4 Vialidad estructurante de nivel metropolitano

La red vial estructurante de escala metropolitana quedó definida por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso de 2014 y fue precisada por una sucesión de actos administrativos posteriores: la Resolución Exenta N° 950 de 2015, que dejó sin efecto diversas declaratorias de utilidad pública en aplicación de la Ley N° 20.791; la Resolución N° 2619 de 2018, que eliminó el tramo de la vía expresa VE-2v; y la Resolución N° 38 de 2021, que interpretó el alcance de las declaratorias vigentes. Durante la elaboración de este diagnóstico se encontraban en tramitación tres modificaciones del instrumento metropolitano, referidas a la red vial estructurante y áreas de riesgo de tsunami, a la interfaz rural-urbana, y a la proyección de vías de evacuación al amparo de la Ley de Sismos y Catástrofes.

Esta sucesión de actos explica que la vialidad estructurante vigente deba leerse como el resultado acumulado de precisiones sucesivas, y no como un trazado único definido en un solo momento. Su condición de condicionante es directa: las declaratorias de utilidad pública vigentes comprometen suelo que el instrumento comunal debe reconocer. La verificación de su capacidad, una vez que el anteproyecto formule su propuesta de estructuración vial, corresponde al Diagnóstico de Capacidad Vial sintetizado en el apartado 4.3.

4.5.5 El margen efectivo de la planificación

Las condicionantes descritas delimitan el espacio real de decisión de la actualización, y lo hacen de cuatro maneras distintas. La primera es la sustracción explícita de suelo: las áreas no edificables y las áreas de restricción impiden o limitan la edificación por razones de seguridad pública y de resguardo de la infraestructura vital y de determinados elementos naturales. La segunda es el compromiso de suelo por conservación: los santuarios de la naturaleza, las áreas de protección de recursos de valor natural, los humedales urbanos y el sistema de áreas verdes y parques intercomunales destinan superficie a fines de protección ambiental. La tercera es el compromiso de suelo por vialidad estructurante: las declaratorias de utilidad pública vigentes del nivel metropolitano reservan las fajas de los trazados que el instrumento comunal debe reconocer, y cuya capacidad deberá verificarse cuando el anteproyecto formule su propuesta de estructuración vial. La cuarta es de naturaleza distinta a las anteriores, porque no sustrae suelo, sino que abre una decisión: las zonas de extensión urbana definen un territorio sobre el cual el instrumento comunal puede asumir una facultad normativa que hoy no ejerce. La Figura 4.17 reúne estas cuatro dimensiones en una sola lectura, y constituye el punto de partida espacial para la construcción de alternativas en la etapa de Imagen Objetivo.

La figura 4.17 reúne las condicionantes según el instrumento que las establece. Desde el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso: el parque intercomunal, las áreas verdes intercomunales, las zonas de extensión urbana y la vialidad intercomunal. Desde el Plan Regulador Comunal vigente: los santuarios de la naturaleza, las áreas de protección de recursos de valor natural, los humedales urbanos, y las áreas no edificables y de restricción. Su lectura conjunta permite distinguir el suelo

comprometido por una restricción explícita de aquel sobre el cual la actualización puede asumir facultad normativa

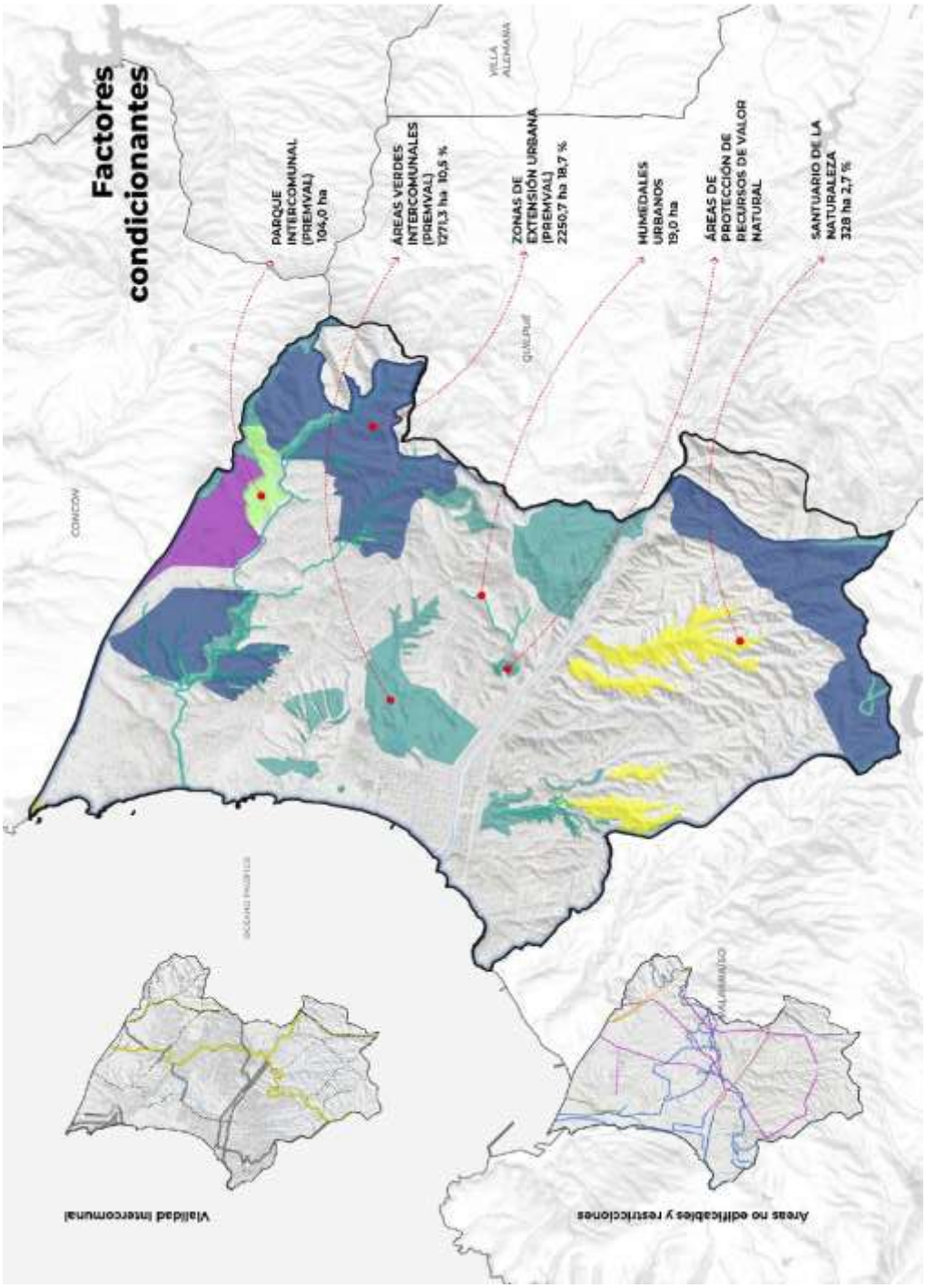


Figura 4.17: Condicionantes del territorio: vialidad estructurante metropolitana, áreas restringidas y áreas protegidas reconocidas por los instrumentos de planificación.

Fuente: Elaboración propia.

4.6 Análisis FODA

El análisis FODA organiza los hallazgos del diagnóstico en factores endógenos y exógenos al sistema territorial. Las fortalezas y debilidades corresponden a atributos intrínsecos de la comuna, de carácter predominantemente estructural, identificados en el análisis de los cuatro sistemas territoriales. Las oportunidades y amenazas se asocian a dinámicas de contexto y tendencias de carácter coyuntural, cuya evolución incide sobre el desarrollo comunal y sobre la capacidad del instrumento para orientarlo.

El análisis de estos factores permitió identificar 21 fortalezas, 21 debilidades, 21 amenazas y 15 oportunidades, formuladas a partir de los cuatro sistemas territoriales, de los resultados del proceso de participación ciudadana, de las proyecciones y tendencias comunales y de los estudios complementarios.

La valoración se realizó mediante una matriz de cruce que relaciona los factores endógenos con los exógenos, en la cual cada interacción se pondera en una escala de 1 a 3 según la intensidad o nivel de relación. La suma de estas ponderaciones entregó un puntaje total que permitió jerarquizar los factores según su grado de interacción con el resto del sistema: a mayor puntaje, mayor centralidad de ese factor en la dinámica territorial diagnosticada. Adicionalmente, el equipo técnico realizó una priorización cualitativa de un subconjunto de amenazas y oportunidades durante el taller de análisis FODA, que no necesariamente coincide con el orden resultante del puntaje y que se identifica de forma independiente.

Las fortalezas y debilidades se identifican además según su sistema territorial de origen, lo que mantiene la trazabilidad con los capítulos precedentes. Las amenazas y oportunidades, por su carácter externo al sistema territorial, se presentan sin esa clasificación, conforme a la distinción metodológica entre factores internos y externos que sostiene el análisis. La Figura 4.18 presenta los ocho enunciados de mayor puntaje de cada cuadrante, obtenido en la matriz de cruce, que mide el grado de interacción de cada factor con el resto del sistema.



Figura 4.18: Jerarquía de los enunciados del análisis FODA, según puntaje de la matriz de cruce.

Fuente: Elaboración propia.

4.7 Temas Clave

Los temas clave constituyen el paso intermedio entre el análisis FODA y los Desafíos de Planificación. Corresponden a los valores y problemáticas (o conflictos) que sintetizan el conjunto de hallazgos del diagnóstico y que, por su relevancia territorial y ambiental, deben ser resueltos por el instrumento de planificación. Su función es doble: reducir la extensión del análisis a un número acotado de asuntos sobre los cuales el Plan debe pronunciarse, y explicitar el vínculo entre la evidencia técnica y las prioridades expresadas por la comunidad.

Su formulación se apoya en las dos fuentes que el presente capítulo desarrolla por separado. La primera es el diagnóstico técnico, cuyos hallazgos fueron organizados y valorados en el análisis FODA del apartado anterior. La segunda es el proceso de participación ciudadana, que identificó seis materias prioritarias: medio ambiente y cuidado de los espacios naturales, vialidades y conectividad entre sectores, nueva vivienda, estructura de equipamientos urbanos, forma e intensidad del crecimiento urbano futuro, y patrimonio edificado. La convergencia entre ambas fuentes no es casual: las prioridades ciudadanas coinciden con los enunciados de mayor puntaje de la matriz de valoración, lo que otorga respaldo técnico y social a los temas que se enuncian a continuación.

Del cruce entre ambas fuentes se identifican seis temas clave, que se enuncian a continuación. Sobre ellos se formulan los Desafíos de Planificación del apartado 8, de modo que la cadena que va desde la evidencia hasta las decisiones del Plan queda establecida en sus dos tramos: del diagnóstico a los temas clave, y de los temas clave a los desafíos.

- **Tema Clave 01: Segregación y desigualdad territorial en el acceso a la ciudad.** La comuna presenta una distribución desigual del acceso a los bienes y servicios urbanos, que se expresa en un gradiente decreciente desde el centro hacia la periferia. Los hogares vulnerables se concentran en los sectores del segundo y tercer anillo de crecimiento, precisamente donde el déficit de equipamiento y de bienes públicos urbanos alcanza sus valores más altos. La matriz de valoración sitúa la segregación socioespacial entre los enunciados de mayor puntaje del conjunto, y la comunidad expresó esta misma preocupación a través de sus prioridades en materia de nueva vivienda y de estructura de equipamientos urbanos.

- **Tema Clave 02: Forma e intensidad del crecimiento urbano futuro.** El instrumento vigente habilitó densidades y alturas elevadas en amplios sectores de la comuna sin distinguir la capacidad de soporte del territorio, lo que ha producido efectos sobre la calidad de vida de barrios consolidados, sobre los entornos de valor patrimonial y sobre elementos naturales frágiles como quebradas y humedales. La forma e intensidad del crecimiento futuro fue una de las seis materias prioritarias del proceso participativo, donde las propuestas de restricción se concentraron en la altura de edificación, que reunió el 40,4% de las acciones de esa categoría.

- **Tema Clave 03: Tensión entre desarrollo urbano y seguridad frente a riesgos.** La ocupación urbana avanza sobre territorios expuestos a amenazas, particularmente en laderas, quebradas e

interfaz urbano-forestal. El Estudio de Riesgos establece que el 87,0% de la superficie comunal se encuentra afectada por al menos una de las amenazas zonificadas, y que las áreas donde esa concurrencia alcanza los niveles Alta y Muy Alta comprometen manzanas que reúnen del orden de 157.000 habitantes. La expansión urbana en laderas figura entre los enunciados priorizados de forma independiente por el equipo técnico en el taller de análisis FODA.

- **Tema Clave 04: Intensificación de amenazas y eventos climáticos.** Las condiciones que gatillan los eventos se están modificando producto del cambio climático. La mega sequía que afecta a la zona central desde 2010 ha reducido las precipitaciones del último decenio a un rango de 200 a 280 milímetros, frente a una media histórica de 345 milímetros, y durante el período estival el estrés hídrico compromete al 27,3% del bosque nativo catastrado, aumentando el material combustible disponible. El megaincendio de febrero de 2024 materializó esta condición. La tendencia no se limita a la sequía: el régimen de precipitaciones se vuelve más concentrado, de modo que las lluvias intensas en períodos breves aumentan la escorrentía sobre suelos degradados y elevan la probabilidad de inundaciones y de flujos de barro y detritos en las quebradas. La comunidad situó el medio ambiente y el cuidado de los espacios naturales entre sus prioridades, con el 29,0% de las propuestas de acción.

- **Tema Clave 05: Dependencia funcional de los sectores periféricos respecto del centro.** Los equipamientos y servicios se concentran en los sectores próximos a la costa, mientras los sectores periféricos carecen de centralidades menores bien dotadas, lo que obliga a sus residentes a desplazarse hacia el Plan para acceder a bienes y servicios. El Diagnóstico de Capacidad Vial confirma este patrón: Reñaca Alto genera 3,0 veces los viajes que atrae y el Plan de Viña atrae 2,6 veces los que genera, con la congestión alta concentrada precisamente en los accesos que descienden desde los cerros hacia la vialidad estructurante. Las vialidades y la conectividad entre sectores fueron una de las materias prioritarias del proceso participativo.

- **Tema Clave 06: Presión sobre el patrimonio natural y cultural.** Los activos ambientales y patrimoniales de la comuna enfrentan presiones convergentes: fragmentación de la cobertura nativa por urbanización y plantaciones, intervención de diversos tramos de la red hídrica, y riesgo de pérdida de barrios residenciales históricos por procesos de reconversión o presión urbana. El proceso participativo expresó esta preocupación de forma doble, a través del medio ambiente y del patrimonio edificado, siendo este último reconocido principalmente en barrios residenciales históricos, que concentraron el 73,9% de los atributos identificados.

La Tabla 4.7 sintetiza la construcción de los seis temas clave, señalando para cada uno su origen en el diagnóstico técnico y su correspondencia con las prioridades expresadas por la comunidad.

Tabla 4.7: Origen de los temas clave en el diagnóstico técnico y en la participación ciudadana.

Tema clave	Origen en el diagnóstico técnico y el FODA	Correspondencia con la participación ciudadana
TC 01. Segregación y desigualdad territorial en el acceso a la ciudad	Alta dispersión territorial de hogares vulnerables, focos de pobreza y gradiente centro-periferia en complejidad urbana	Nueva vivienda. Estructura de equipamientos urbanos
TC 02. Forma e intensidad del crecimiento urbano futuro	Norma homogénea que habilitó densidad y altura sin distinguir la capacidad de soporte del territorio	Forma e intensidad del crecimiento urbano futuro
TC 03. Tensión entre desarrollo urbano y seguridad frente a riesgos	Expansión urbana en laderas e informalidad en quebradas e interfaz urbano-forestal	Forma e intensidad del crecimiento urbano futuro
TC 04. Intensificación de amenazas y eventos climáticos	Condición multiamenaza del territorio, mega sequía e incendios en interfaz urbano-forestal	Medio ambiente y cuidado de los espacios naturales
TC 05. Dependencia funcional de los sectores periféricos respecto del centro	Déficit de conectividad transversal y red vial estructurante en el límite de su capacidad	Vialidades y conectividad entre sectores. Estructura de equipamientos urbanos
TC 06. Presión sobre el patrimonio natural y cultural	Fragmentación de la cobertura nativa y riesgo de pérdida de barrios residenciales históricos	Medio ambiente y cuidado de los espacios naturales. Patrimonio edificado

Fuente: Elaboración propia.

4.7.1 Efecto de las proyecciones y tendencias sobre los temas clave

Los temas clave describen condiciones presentes. Su relevancia para la planificación depende, además, de su trayectoria: un problema que se atenúa por sí solo exige una respuesta distinta de uno que se agrava. Las proyecciones desarrolladas en el Capítulo III permiten anticipar esa trayectoria dentro del horizonte del plan.

Tres magnitudes ordenan el escenario. La población comunal crece a una tasa media anual de 0,03% y el Censo 2024 registró 334.871 habitantes, cifra inferior en aproximadamente 36.600 personas a la proyectada para ese año. Los hogares, en cambio, aumentarían un 27,0% hasta alcanzar 158.268 unidades al año 2035, producto de la reducción del tamaño medio del hogar de 2,80 a 2,42 personas. El parque habitacional construido crecería un 14%, desde 11.115.232 hasta 12.666.555 metros cuadrados. A ello se suma la trayectoria climática, marcada por la mega sequía sostenida desde 2010 y por el aumento previsto en la recurrencia e intensidad de los eventos extremos.

La combinación de estas magnitudes tiene una consecuencia central para el diagnóstico: la presión sobre el territorio ya no proviene del aumento de población, sino de la multiplicación de hogares y de la superficie construida que estos demandan. Se trata, por tanto, de una presión de densificación sobre el área ya consolidada, y no de una presión de expansión por crecimiento demográfico. La Tabla 4.8 evalúa su efecto sobre cada uno de los seis temas clave. La evaluación corresponde a un escenario

tendencial, es decir, supone que no se adoptan medidas para revertir o gestionar cada situación mediante la planificación. Su propósito es precisamente dimensionar lo que está en juego si el instrumento no interviene.

Tabla 4.8: Efecto esperado de las tendencias sobre los temas clave, al horizonte 2035.

Tema clave	Efecto tendencial esperado	Fundamento respecto a las proyecciones y tendencias de la comuna
TC 01. Segregación y desigualdad territorial	Se incrementaría	El aumento de 27,0% en hogares con población estancada concentra la demanda en viviendas de menor tamaño y menor precio, que se localizan preferentemente donde el suelo es más barato, es decir, en los mismos sectores que hoy concentran déficit de equipamientos y/o servicios.
TC 02. Forma e intensidad del crecimiento urbano	Se estancaría	El crecimiento proyectado de 14% del parque construido podría moderarse por efecto del estancamiento de la población. Ello desplaza la discusión desde la cantidad de suelo hacia su localización, y vuelve preferible una densificación equilibrada en lugares bien servidos antes que un crecimiento en extensión.
TC 03. Tensión entre desarrollo urbano y seguridad	Se incrementaría	La demanda por nuevas unidades presiona el suelo disponible en un territorio donde el 87,0% de la superficie registra al menos una amenaza.
TC 04. Intensificación de amenazas y eventos climáticos	Se incrementaría	La trayectoria climática es independiente de la dinámica urbana y prevé mayor recurrencia e intensidad de los eventos extremos.
TC 05. Dependencia funcional de los sectores periféricos respecto del centro	Se incrementaría	El envejecimiento, con un Índice de Adultos Mayores de 120,8%, desplaza la demanda desde la conectividad hacia el equipamiento de proximidad, hoy ausente en los sectores altos.
TC 06. Presión sobre el patrimonio natural y cultural	Se incrementaría	La demanda por un mayor número de viviendas de menor tamaño obliga a definir estrategias de densificación o de crecimiento, y esas estrategias generan una tensión que puede intensificarse sobre los barrios patrimoniales y sobre el emplazamiento en áreas de valor natural.

Fuente: Elaboración propia.

Ninguno de los seis temas clave se atenúa en el horizonte tendencial. Esta constatación justifica que los Desafíos de Planificación del apartado siguiente se formulen como respuestas estructurales que atender a través del Plan.

4.8 Desafíos de Planificación (DP)

Los Desafíos de Planificación focalizan el proceso de planificación en los temas de mayor relevancia territorial y ambiental que emergen del análisis precedente. A continuación, se desarrollan los cuatro identificados para la comuna.

4.8.1 DP 01: Desarrollo urbano equitativo, resiliente y sustentable

La comuna de Viña del Mar sostiene su rol como principal núcleo poblacional y centro residencial del Área Metropolitana del Gran Valparaíso sobre una estructura socioeconómica de fuerte base media y media alta, con alta mixtura territorial de grupos socioeconómicos y centralidades metropolitanas consolidadas en el Plan y Reñaca Bajo. Esta condición convive con dificultades de integración socioespacial que no derivan únicamente de la topografía comunal, sino también de una marcada diferencia en la distribución territorial de los distintos segmentos económicos: los sectores de mayores ingresos se emplazan preferentemente cerca de la costa, con mejor acceso tanto a servicios y equipamientos urbanos como a los servicios ecosistémicos culturales de recreación que brinda el borde costero, mientras que los sectores de menores ingresos se emplazan en zonas más retiradas de dichos servicios y equipamientos, y en algunos casos con mayor exposición a riesgos de desastre, como ocurre con viviendas emplazadas en quebradas o en la interfaz urbano-forestal.

Este patrón se ha desarrollado bajo un instrumento normativo que ha permitido densidades y alturas con efectos negativos sobre la calidad de vida de barrios y poblaciones históricas, sobre los entornos de edificaciones patrimoniales o de valor cultural, y sobre elementos de valor natural frágiles como quebradas y humedales, presionándolos y generando efectos sobre las comunidades y economías locales. El gradiente centro-periferia en complejidad urbana se traduce en dependencia funcional de los barrios periféricos respecto de las centralidades consolidadas, déficit de acceso a bienes públicos urbanos y déficit de equipamiento e infraestructura, en un contexto de alta dispersión territorial de hogares vulnerables y de focos de pobreza y exclusión con carencias urbanas críticas.

La persistencia y expansión de la informalidad territorial en el área urbana, ya caracterizada en el Sistema Urbano Territorial mediante los 106 campamentos y 72 loteos irregulares catastrados, constituye la amenaza de mayor magnitud sobre este factor, junto con la presión inmobiliaria y turística concentrada en el borde costero y en las centralidades de alto valor de suelo. Ambas dinámicas, ya descritas en el Sistema Económico Productivo como una tensión entre la distribución desigual de los beneficios del turismo y la exposición a riesgo, se traducen en un patrón de segregación socioespacial y desigualdades históricas intensificadas, que la matriz de análisis identifica como el enunciado de mayor puntaje relativo del conjunto, junto con la presión inmobiliaria del borde costero. El equipo técnico coincide con esta lectura cuantitativa: la presión inmobiliaria y turística en el borde costero, la presión inmobiliaria en centralidades de alto valor de suelo y la segregación socioespacial fueron priorizadas de manera independiente en el taller de análisis FODA, al igual que los núcleos de complejidad emergente en periferias, las subcentralidades barriales incipientes y la plusvalía sostenida en centralidades urbanas del lado de las oportunidades.

El envejecimiento poblacional, la polarización demográfica entre barrios envejecidos y barrios de expansión, y la demanda habitacional creciente asociada a la reducción sostenida del tamaño de los hogares configuran una presión estructural sobre el sistema urbano que se profundizará en el horizonte de planificación, tal como muestran las proyecciones de hogares y parque construido desarrolladas en el Capítulo III. Frente a esto, el diagnóstico también identifica potencialidades: núcleos de complejidad emergente y subcentralidades barriales incipientes en sectores altos y medios, polos con alto potencial de reestructuración urbana, y un escenario de madurez del parque urbano con crecimiento poblacional moderado, que abren margen para orientar el crecimiento futuro hacia una estructura más equitativa e integrada.

Adicionalmente, se observa el desarrollo de barrios residenciales en sectores de borde, colindantes con la interfaz urbano-forestal, los cuales requieren ser analizados a través del nuevo instrumento como zonas de transición, definiendo criterios de planificación adecuados. Finalmente, en la medida en que parte relevante de los recursos económicos de la comuna se basa en sus atributos naturales, el reconocimiento del patrimonio natural y su incorporación adecuada en las normas del nuevo PRC resulta relevante para sostener el turismo como componente del desarrollo económico sustentable, vinculando este factor directamente con el DP 04.

4.8.2 DP 02: Gestión y adaptación a riesgos de desastre, considerando eventos extremos asociados a Cambio Climático

El soporte físico natural de la comuna, organizado en torno a la subcuenca del estero Marga-Marga y a un sistema de quebradas que estructura históricamente la ocupación del suelo, posee características geográficas y climáticas que la predisponen a sufrir amenazas naturales tales como remociones en masa, inundaciones, terremotos y tsunamis, entre las principales. A ello se suman amenazas de origen climático, como olas de calor, sequías, marejadas e incendios forestales, derivadas del cambio climático.

La comuna presenta una fragilidad física de laderas y zonas altas susceptibles a remociones en masa y una insuficiencia del drenaje pluvial frente a la morfología de cuencas, ambas ya descritas en el Sistema Físico Natural. A esto se suma un déficit normativo en la protección de laderas y fondos de quebradas, ya que el PRC vigente, de 2002, no contempló restricciones adecuadas en laderas y quebradas, lo que ha obligado a modificaciones normativas posteriores, y una interfaz urbano-forestal extensa y altamente expuesta, que explican el patrón cíclico de vulnerabilidad a incendios forestales caracterizado en la comuna, agravado por condiciones de viento y exposición solar que favorecen la propagación del fuego.

Como consecuencia del cambio climático, se espera que el impacto sobre las temperaturas y las precipitaciones altere la recurrencia, intensidad y magnitud de los eventos extremos, lo cual debe ser analizado durante el proceso de diseño del PRC. La expansión urbana en laderas incrementa de forma directa la exposición a estas amenazas, en un escenario de riesgos climáticos crecientes confirmado por el Estudio de Riesgos y por la crisis hídrica que afecta al sistema urbano y natural en su conjunto. Estas dinámicas no son independientes de la informalidad territorial descrita en el DP 01: la ocupación de zonas de riesgo por asentamientos informales, y las presiones urbanas y climáticas sobre humedales

y ecosistemas frágiles, vinculan directamente la gestión del riesgo con el patrimonio natural que se aborda en el DP 04.

Considerando las atribuciones que posee el plan para incorporar esta variable, resulta relevante conocer los factores que gatillan los eventos, así como los territorios expuestos a las distintas amenazas. Solo así será posible definir, a través de la norma urbana (usos de suelo, coeficientes, densidades, vialidades, restricciones y protecciones), criterios de planificación que permitan avanzar hacia una ciudad resiliente, que resguarde a su población e infraestructura crítica.

4.8.3 DP 03: Movilidad urbana multiescalar, que disminuye la presión en ecosistemas sensibles y favorece la evacuación

Dentro de los atributos de la comuna se encuentra la concentración de un gran número de instituciones que brindan servicios y equipamientos de carácter intercomunal, lo que supone un desafío para la planificación en tanto la comuna recibe a diario un elevado número de viajes asociados a dichos servicios y equipamientos. Los equipamientos y servicios de escala comunal se concentran en los sectores más cercanos a la costa, como el Plan o Recreo, complementados por otros de menor escala. Sin embargo, existen sectores más retirados hacia los cerros que carecen de centralidades menores, lo que genera dependencia del centro de Viña del Mar.

La vialidad estructurante de la comuna se organiza en torno a las centralidades metropolitanas consolidadas del Plan y Reñaca Bajo, lo que concentra además la dependencia funcional de los barrios periféricos respecto de dichas centralidades. Las condiciones naturales del territorio, particularmente su topografía rica en quebradas, han dificultado las conectividades norte-sur, obligando a la población que reside en sectores altos a desplazarse hacia el Plan para acceder a bienes y servicios, saturando el sistema vial y evidenciando la carencia de centralidades menores en los sectores altos de la ciudad. El déficit de conectividad transversal y una red vial al límite de su capacidad, ya identificados en el Sistema Urbano Territorial y confirmados por el Diagnóstico de Capacidad Vial, se combinan con el déficit de acceso a bienes públicos urbanos y de equipamiento en sectores altos, configurando un problema de accesibilidad que afecta de manera desproporcionada a los barrios de cerro.

En esta línea, mejorar la movilidad a través de la accesibilidad y la conectividad podría afectar la continuidad espacial de los corredores biológicos presentes en el territorio, por lo que resulta necesario analizar en detalle dónde se requiere generar una nueva conexión o una nueva centralidad que permita disminuir la presión sobre las vialidades a definir. Los núcleos de complejidad emergente y las subcentralidades barriales incipientes en sectores altos y medios, ambas priorizadas de forma independiente por el equipo técnico, constituyen en este sentido una oportunidad para desconcentrar la dependencia funcional del centro y reducir la presión de la movilidad sobre los ecosistemas sensibles que atraviesa la trama vial. Considerando lo señalado en el DP 02, resulta clave que el sistema vial que fomente esta movilidad incorpore también criterios de prevención al momento de su diseño, introduciendo trazados que permitan mejorar los tiempos de evacuación de la población que se encuentre en sectores expuestos a amenazas naturales.

4.8.4 DP 04: Reconocimiento y resguardo del patrimonio natural y cultural

La comuna cuenta con un conjunto significativo de Áreas de Valor Natural con reconocimiento oficial, y su inserción en la Reserva de la Biósfera La Campana-Peñuelas como Área de Transición le confiere una condición de alta diversidad y endemismo de flora y fauna de interés para la conservación, sostenida por una amplia presencia de bosque nativo. Las áreas naturales aportan a la biodiversidad a través de quebradas y parques metropolitanos que favorecen la concentración de especies de flora y el tránsito de avifauna mediante corredores, brindando servicios ecosistémicos de regulación cada vez más relevantes frente a las amenazas que impone el cambio climático, así como servicios ecosistémicos culturales para la comunidad. El patrimonio ambiental de la comuna cuenta además con especies únicas para la región, y con sistemas singulares como los humedales y los ambientes de estuario propios del borde costero.

A esta base natural se suma el reconocimiento ciudadano del patrimonio edificado y de los barrios residenciales históricos, expresado de forma recurrente en el proceso de participación ciudadana, como parte de los valores culturales de la comuna. Este patrimonio permite identificar cómo se ha ido conformando el territorio urbano, a partir de dos haciendas coloniales, para luego, hacia fines del siglo XIX y comienzos del XX, consolidarse como ciudad y balneario, identidad que ha llevado a Viña del Mar a ser reconocida como Ciudad Jardín, acumulando inmuebles, conjuntos y sectores significativos. El patrimonio cultural comunal no solo está constituido por edificaciones representativas, de reconocido valor urbano, arquitectónico, histórico y social a nivel comunal y regional, sino también por sectores de carácter natural que prestan servicios ecosistémicos culturales a la comunidad.

Ambas dimensiones del patrimonio, natural y cultural, enfrentan presiones convergentes. La fragmentación de la cobertura nativa por urbanización y plantaciones, y la presencia de ecosistemas litorales extremadamente frágiles dentro de superficies reducidas, se combinan con el riesgo de pérdida de calidad de vida en barrios residenciales históricos por procesos de reconversión urbana, en un contexto donde la misma presión inmobiliaria y turística del borde costero que alimenta el DP 01 amenaza directamente los atributos patrimoniales de la comuna, así como el aprovechamiento de la capacidad instalada que éstos aportan. El patrón cíclico de vulnerabilidad a incendios forestales y las presiones urbanas y climáticas sobre humedales, ya descritos en el DP 02, inciden también sobre este patrimonio natural, evidenciando que su resguardo no puede tratarse de forma aislada de la gestión del riesgo. Frente a esto, el marco de conservación regional y nacional favorable y las políticas sectoriales que promueven la naturaleza como activo urbano, junto con la gestión comunitaria activa de quebradas y humedales ya presente en algunos sectores de la comuna, y la valoración identitaria de patrones de asentamiento y de escenarios de prácticas colectivas, constituyen una base concreta para avanzar hacia el reconocimiento e integración estratégica de ambos patrimonios.

En esta línea, resulta clave analizar y comprender qué elementos constituyen el patrimonio ambiental y cultural de la comuna, qué figuras de protección o resguardo se han identificado y cómo éstas han influido en su puesta en valor, y qué procesos o dinámicas los amenazan o presionan, con el propósito de establecer normas o estrategias normativas que favorezcan la viabilidad de su resguardo e integración.

4.8.5 Trazabilidad entre el análisis FODA y los Desafíos de Planificación

La relación entre los enunciados del análisis FODA y los Desafíos de Planificación se representa mediante un diagrama de flujos de tipo diagrama aluvial, que permite visualizar de qué fortalezas, debilidades, amenazas y oportunidades se nutre cada Desafío, y en qué casos un mismo enunciado alimenta más de uno. Esta trazabilidad evidencia que los cuatro Desafíos no constituyen categorías independientes entre sí, sino líneas de lectura complementarias sobre un mismo conjunto de hallazgos diagnósticos.

Como resultado se obtiene que el DP 01 concentra la mayor densidad de vínculos, con 15 fortalezas, 14 debilidades, 13 amenazas y 11 oportunidades asociadas, lo que es consistente con su carácter transversal respecto de los sistemas Humano, Urbano Territorial y Económico Productivo. El DP 02 se nutre principalmente de amenazas (7, frente a 1 fortaleza y 4 debilidades), reflejando su enfoque centrado en la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático. El DP 03 es el de menor densidad relativa (2 fortalezas, 4 debilidades, 1 amenaza y 2 oportunidades), concentrando los enunciados de conectividad y accesibilidad. El DP 04 concentra 6 fortalezas, 4 debilidades, 5 amenazas y 3 oportunidades, mayoritariamente asociadas al patrimonio natural del Sistema Físico Natural, junto con el reconocimiento ciudadano y técnico del patrimonio edificado.

Un conjunto de enunciados se vincula a más de un Desafío, lo que da cuenta de sus interdependencias: la presión inmobiliaria y turística en el borde costero y la presión inmobiliaria concentrada en centralidades de alto valor de suelo alimentan tanto el DP 01 como el DP 04; el déficit normativo en la protección de laderas y fondos de quebradas y la interfaz urbano-forestal extensa y altamente expuesta vinculan el DP 02 con el DP 04; y las centralidades metropolitanas consolidadas en Plan y Reñaca Bajo, junto con la vialidad estructurante asociada a centralidades y subcentralidades, conectan el DP 01 con el DP 03. En el ámbito cultural, el reconocimiento ciudadano del patrimonio edificado y de los barrios residenciales históricos, junto con el riesgo de su pérdida por procesos de reconversión urbana, vinculan el DP 04 con el DP 01, dado que ambos operan sobre las mismas áreas consolidadas sometidas a presión inmobiliaria.

El gráfico 4.4. traza el vínculo entre cada enunciado del análisis FODA, su categoría de clasificación, los Temas Clave y el Desafío de Planificación que alimenta. Su lectura permite verificar que los cuatro desafíos se sustentan en la evidencia del diagnóstico y reconocer los enunciados que inciden sobre más de un desafío a la vez en orden decreciente de relaciones.

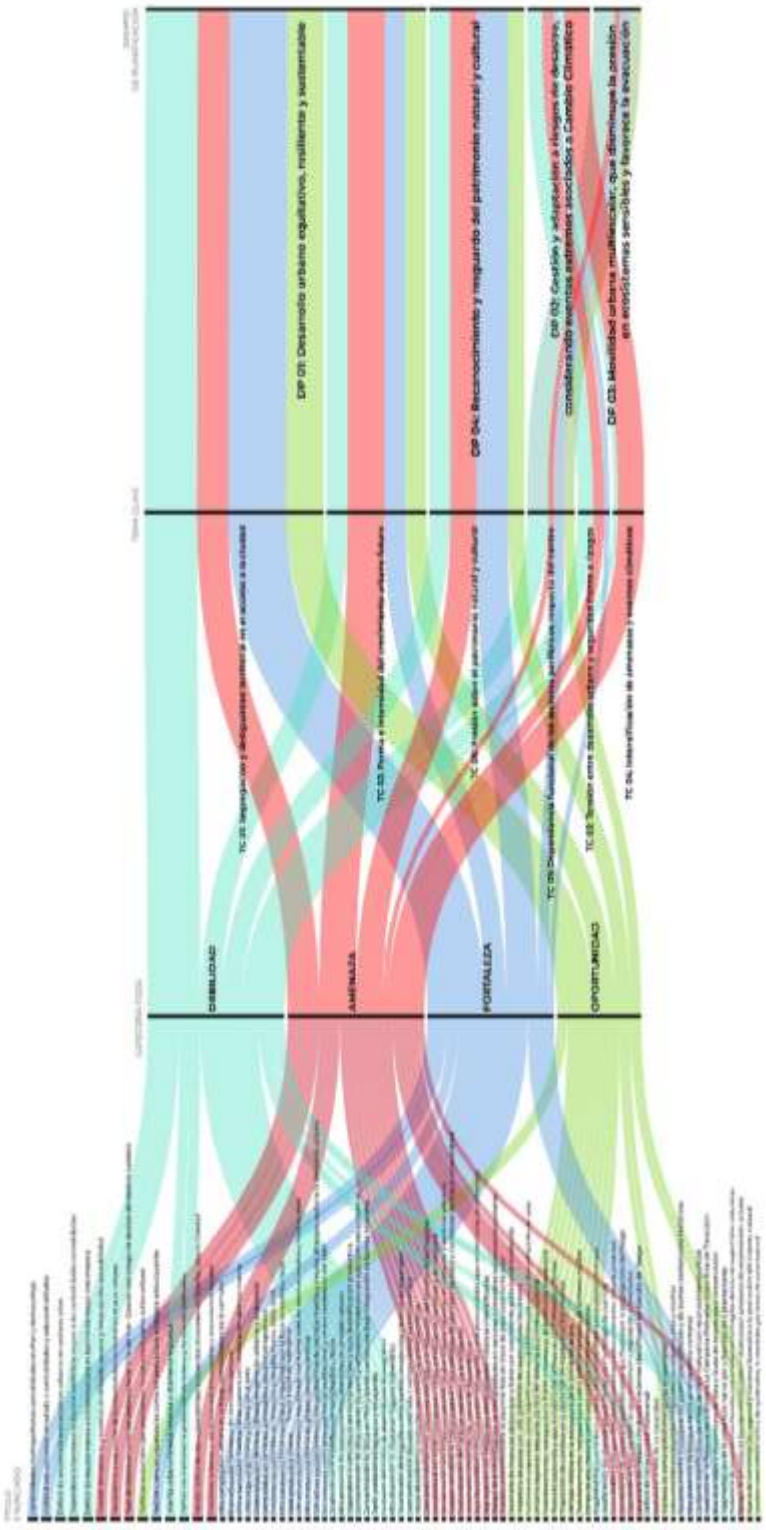


Gráfico 4.4: Trazabilidad entre las categorías del análisis FODA, los Temas Clave y los Desafíos de Planificación.

Fuente: Elaboración propia.

ViñadelMar
Municipio de Cuidados

BA barrio por RRIO
Plan Regulador Comunal





Bibliografía

BIBLIOGRAFÍA

Araya-Osses, D., Casanueva, A., Román-Figueroa, C., Uribe, J. M., y Paneque, M. (2020). Climate change projections of temperature and precipitation in Chile based on statistical downscaling. *Climate Dynamics, 54*(9-10), 4309-4330. https://doi.org/10.1007/s00382-020-05231-4

Asociación de Investigadores de Mercado. (2017). *Clasificación de grupos socioeconómicos GSE AIM 2023*. AIM.

Beatley, T. (2011). *Biophilic cities: Integrating nature into urban design and planning*. Island Press.

Boisier, J. P. (2023). *CR2MET: A high-resolution precipitation and temperature dataset for the period 1960-2021 in continental Chile* (Versión 2.5) [Conjunto de datos]. Zenodo. https://doi.org/10.5281/zenodo.7529682

Boisier, J. P., Álvarez-Garretón, C., Cepeda, J., Osses, A., Vásquez, N., y Rondanelli, R. (2018a). CR2MET: A high-resolution precipitation and temperature dataset for hydroclimatic research in Chile. En *EGU General Assembly Conference Abstracts* (p. 19739).

Boisier, J. P., Álvarez-Garretón, C., Cordero, R. R., Damiani, A., Gallardo, L., Garreaud, R. D., Lambert, F., Ramallo, C., Rojas, M., y Rondanelli, R. (2018b). Anthropogenic drying in central-southern Chile evidenced by long-term observations and climate model simulations. *Elementa: Science of the Anthropocene, 6*, 74. https://doi.org/10.1525/elementa.328

Castro, C., Aguilar, A., y Díaz, M. (1997). Evolución geomorfológica de acantilados en el litoral central de Chile. *Revista Geológica de Chile, 24*(2), 185-203.

Centro de Información de Recursos Naturales. (2016). *Modelo digital de elevación ALOS PALSAR 2016 - Chile* [conjunto de datos]. CIREN, Ministerio de Agricultura.

Dirección General de Aguas. (2014). Inventario de Cuencas, Subcuencas y Subsubcuencas de Chile. Santiago. https://snia.mop.gob.cl/sad/CUH5690.pdf

Dirección General de Aguas y Ministerio de Obras Públicas. (2019). *Análisis hidrológico de las cuencas de la Región de Valparaíso*. Departamento de Ingeniería Hidráulica.

Donoso, C. (1986). *Árboles y bosques de Chile*. Universidad de Chile, Facultad de Ciencias Agrarias.

Folke, C., Carpenter, S. R., Walker, B., Scheffer, M., Chapin, T., y Rockström, J. (2010). Resilience thinking: Integrating resilience, adaptability and transformability. *Ecology and Society, 15*(4), 20. https://www.ecologyandsociety.org/vol15/iss4/art20/

Gajardo, R. (1994). *La vegetación natural de Chile: Clasificación y distribución geográfica*. Editorial Universitaria. https://bibliotecadigital.infor.cl/handle/20.500.12220/5018

Garreaud, R. D., Boisier, J. P., Rondanelli, R., Montecinos, A., Sepúlveda, H. H., y Veloso-Aguila, D. (2020). The Central Chile Mega Drought (2010-2018): A climate dynamics perspective. *International Journal of Climatology, 40*(1), 421-439. https://doi.org/10.1002/joc.6219

Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático. (2023). *Cambio climático 2023: Informe de síntesis. Contribución de los Grupos de Trabajo I, II y III al Sexto Informe de Evaluación del IPCC* (Equipo principal de redacción, H. Lee y J. Romero, eds.). https://doi.org/10.59327/IPCC/AR6-9789291691647

Harvey, D. (2003). The right to the city. *International Journal of Urban and Regional Research, 27*(4), 939-941. https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2003.00492.x

Instituto Nacional de Estadísticas. (2017). *Censo de Población y Vivienda 2024*. INE.

Instituto Nacional de Estadísticas. (2024). *Censo de Población y Vivienda 2024*. INE.

Laboratorio de Geo-información y Percepción Remota. (2024, 7 de febrero). *Mega-incendio Valparaíso febrero 2024: Primeras imágenes satelitales revelan la magnitud y severidad del evento* (Informe versión 1). Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

Luebert, F., y Pliscoff, P. (2006). *Sinopsis bioclimática y vegetacional de Chile*. Editorial Universitaria. https://books.google.com/books?id=Q6TQdlb6bEwC

Lynch, K. (1981). *A theory of good city form*. MIT Press.

Martínez, C., León, J., Qüense, J., Román, R., González, L., Bonet, M., Guerrero, N., Romero, C., Araya, E., Acevedo, R., y López, P. (2024). *Informe de daños: Incendios 02 y 03 de febrero de 2024, Viña del Mar (Región de Valparaíso). Fase de rehabilitación y reconstrucción*. Centro de Investigación para la Gestión Integrada del Riesgo de Desastres.

Narváez, L., Muñoz, P., y Lagos, N. (2009). Evaluación de riesgos naturales en el litoral central de Valparaíso. *Revista de Geografía Norte Grande, 42*, 23-41.

Pelling, M. (2011). *Adaptation to climate change: From resilience to transformation*. Routledge.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2020). *World Cities Report 2020*. UN-Habitat.

San Martín, C., Ramos, M., Fuentes, E., Squeo, F. A., y Jaksic, F. M. (1992). Vegetación costera psamófila y xerófila del litoral central de Chile. *Revista Chilena de Historia Natural, 65*(2), 167-185.

Sarricolea, P. (2013). Análisis de la intensidad de lluvia en Chile Central: Patrones espaciales y tendencias temporales. *Investigaciones Geográficas, 46*, 13-26.

Secretaría de Planificación de Transporte. (2022). *Estudio de capacidad vial y modelación de transporte ESTRAUS: Área Metropolitana del Gran Valparaíso*. SECTRA, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

Servicio de Impuestos Internos. (2022). *Estadísticas de empresas por comuna, rubro y actividad económica*. SII. https://www.sii.cl/

Servicio de Impuestos Internos. (2023). *Estadísticas de empresas por comuna, rubro y actividad económica*. SII. https://www.sii.cl/

Servicio de Impuestos Internos. (2024). *Estadísticas de empresas por comuna, rubro y actividad económica*. SII. https://www.sii.cl/

Servicio de Impuestos Internos. (2025). *Estadísticas de empresas por comuna, rubro y actividad económica*. SII. https://www.sii.cl/

TECHO-Chile. (2023). *Catastro nacional de campamentos 2023*. Centro de Estudios TECHO-Chile.

Teillier, S., Figueroa, J. A., Muñoz, M., Baeza, C. M., y Ramírez, C. (2018). Flora nativa y degradación en la región central de Chile. *Gayana Botánica, 75*(1), 40-52.

Thornthwaite, C. W. (1948). An approach toward a rational classification of climate. *Geographical Review, 38*(1), 55-94.

Villaseñor, R., y Ramírez, C. (2022). Degradación del ecosistema original en el litoral central: Flora e implicancias para la conservación. *Revista Chilena de Historia Natural, 95*, 12.

World Meteorological Organization. (2017). *WMO guidelines on the calculation of climate normals* (WMO-No. 1203).

Yu, K., Li, D., Yuan, H., Fu, W., Qiao, Q., y Wang, S. (2015). "Sponge city": Theory and practice. City Planning Review, 39(6), 26-36

Normativa, instrumentos y planes

Chile. (1980, 24 de octubre). *Constitución Política de la República de Chile*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Hacienda. (1953, 5 de agosto). *Decreto con Fuerza de Ley 224: Fija el texto de la Ley General de Construcciones y Urbanización*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Obras Públicas. (1963, 16 de mayo). *Decreto 880: Fija el texto definitivo del Decreto con Fuerza de Ley N.º 224, de 1953, Ley General de Construcciones y Urbanización y de la Ley N.º 6.071*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Obras Públicas. (1965, 1 de marzo). *Plan Intercomunal de Valparaíso y su Ordenanza*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Tierras y Colonización. (1977, 10 de noviembre). *Decreto Ley 1939: Establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1976, 13 de abril). *DFL 458: Aprueba Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1980, 17 de diciembre). *Decreto 329: Aprueba Plan Regulador Comunal de Viña del Mar*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1992, 5 de junio). *Decreto 47: Aprueba nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2005, 14 de octubre). *Ley 20062: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2014). *Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)*.

Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2016, 15 de octubre). *Ley 20958: Establece un sistema de aportes al espacio público*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio del Interior. (1959, 1 de septiembre). *Ley 13364: Autoriza a la municipalidad de Viña del Mar [...] [Ley Lorca]*. Diario Oficial de la República de Chile.

Chile, Ministerio del Interior, Sección de Urbanismo. (1939). *Plan General de Urbanización para Santiago*. Imprenta Cervantes.

Chile, Ministerio del Medio Ambiente. (2021). *Estrategia Climática de Largo Plazo (ECLP)*.

Chile, Ministerio del Medio Ambiente. (2022, 13 de junio). *Ley 21455: Ley Marco de Cambio Climático*. Diario Oficial de la República de Chile.

Gobierno Regional de Valparaíso. (2014, 2 de abril). *Resolución 31: Aprueba el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL)*. Diario Oficial de la República de Chile.

Gobierno Regional de Valparaíso. (2014). *Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT)*.

Gobierno Regional de Valparaíso. (2025). *Estrategia Regional de Desarrollo (ERD)*.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. (1980). *Plan Regulador Comunal de Viña del Mar*.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. (2002, 13 de diciembre). *Decreto Alcaldicio 10949: Aprueba el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar (PRC 2002)*. Diario Oficial de la República de Chile.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. (2024). *Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO)*.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. (2024). *Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP)*.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar. (2025). *Plan de Desarrollo Turístico Sustentable (PLADETUR) 2025-2033*.

Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, & Centro de Acción Climática PUCV. (2024). *Plan de Acción Comunal de Cambio Climático (PACCC)*.



Diagnóstico Territorial

Estudio de Actualización
del Plan Regulador Comunal
de Viña del Mar

2026