



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

# “SALTO URBANO. PLAN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE; UNA PROPUESTA PARA LA RECONVERSIÓN INDUSTRIAL DEL SECTOR ‘EL SALTO’, VIÑA DEL MAR”

Plan de Intervención Urbana presentado para optar al  
grado de Magíster en Planificación Urbana

Vicente Dionisio González Ramírez

**Profesor Guía**  
Pablo Guzmán M.





## INDICE DE CONTENIDOS

1. PRESENTACIÓN:.....	3	4. SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO: FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN.....	27
2. PROBLEMATIZACIÓN E INTRODUCCIÓN AL PLAN:.....	4	4.1 FODA:.....	27
2.1 MARCO DEL PROBLEMA URBANO A RESOLVER:.....	4	4.2 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN:.....	29
2.2 MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO:.....	7	4.3 DIAGRAMA ALUVIAL:.....	30
3. DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO:.....	8	5. IMAGEN OBJETIVO:.....	31
3.1 DIMENSIÓN URBANA-ECONÓMICA:.....	8	5.1 VISIÓN DE DESARROLLO:.....	31
3.1.1 EVOLUCIÓN DE LA VOCACIÓN ECONÓMICA: TENDENCIAS DEL DESARROLLO METROPOLITANO, COMUNAL Y DEL SECTOR:.....	8	5.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE PLANIFICACIÓN:.....	32
3.1.2 DETERIORO Y SUBUTILIZACIÓN URBANA:.....	9	5.3 ALTERNATIVA 1:.....	32
3.1.3 EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO:.....	11	5.4 ALTERNATIVA 2:.....	33
3.1.4 TRANSACCIONES DE BIENES RAÍCES:.....	12	5.5 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS:.....	34
3.1.5 CANTIDAD DE M2 CONSTRUÍDOS EN EL SECTOR:.....	13	6. PROPUESTA DEL PLAN:.....	35
3.1.6 FUTURA INVERSIÓN PÚBLICA EN EL SECTOR: TREN SANTIAGO-VALPARAÍSO Y TELEFÉRICO VIÑA DEL MAR:.....	14	6.1 COMPONENTES DE REGULACIÓN:.....	35
3.1.7 CONECTIVIDAD, ACCESO Y VIALIDAD:.....	15	6.1.1 SISTEMA DE INCENTIVOS NORMATIVOS O NORMA CONDICIONADA:.....	35
3.2 DIMENSIÓN SOCIAL:.....	17	6.1.2 SISTEMA DE ZONIFICACIÓN Y NORMA URBANÍSTICA:.....	37
3.2.1 VULNERABILIDAD SOCIOECONÓMICA:.....	17	6.1.3 PLANO GENERAL DE ZONIFICACIÓN:.....	43
3.2.2 DÉFICIT HABITACIONAL:.....	19	6.2 COMPONENTES DE INVERSIÓN:.....	44
3.2.3 CAMPAMENTOS EN EL SECTOR:.....	21	6.2.1 PROYECTOS DETONANTES:.....	45
3.3 DIMENSIÓN AMBIENTAL:.....	22	6.3 COMPONENTES DE GESTIÓN:.....	51
3.3.1 SANTUARIO DE LA NATURALEZA PALMAR EL SALTO:.....	22	6.3.1 ESTRUCTURA Y FUNCIONES DE CORMURU:.....	51
3.3.2 JARDÍN BOTÁNICO:.....	23	6.3.2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 184 BIS:.....	51
3.4 DIMENSIÓN DE RIESGOS:.....	24	6.3.3 CONEXIÓN CON EL PLAN DE INVERSIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS:.....	52
3.4.1 SUSCEPTIBILIDAD DE REMOCIONES EN MASA:.....	25	6.3.4 ESQUEMAS Y TABLAS DE SÍNTESIS:.....	52
3.4.2 RIESGO INCENDIOS URBANO-FORESTAL:.....	26	7. CONCLUSIONES DEL PLAN:.....	55
		8. BIBLIOGRAFÍA:.....	56

### 1. PRESENTACIÓN:

El sector de El Salto, ubicado al oriente de Viña del Mar, ha sido históricamente un polo industrial estratégico, impulsado por su conectividad vial y ferroviaria, que lo vincula con Valparaíso, Santiago y otras comunas del Área Metropolitana de Valparaíso. Durante su auge, entre las décadas de 1960 y 1980, fue un núcleo de actividad manufacturera y productiva que contribuyó al desarrollo económico de la comuna. Sin embargo, en las últimas décadas, El Salto ha experimentado un marcado proceso de obsolescencia urbana, con la subutilización de terrenos, el crecimiento de asentamientos informales, la exposición a riesgos socio-naturales como incendios forestales y remociones en masa, y una norma urbana restrictiva aún asociada a su uso industrial. Hoy, en este contexto, se perspectivan proyectos estratégicos de inversión pública (como el tren Santiago-Valparaíso y el teleférico comunal), los cuales generarían un impacto transformador, al potenciar significativamente la movilidad y el dinamismo del sector.

Este Plan de Desarrollo Urbano Sustentable para El Salto busca responder a estos desafíos mediante la reconversión del territorio en un espacio sostenible, resiliente e inclusivo. Así, el Plan se estructura en tres componentes clave:

1. Regulación: Define usos de suelo, normas urbanísticas y establece incentivos normativos para captar plusvalía de manera indirecta y promover desarrollos estratégicos.
2. Gestión: Liderado por la Corporación Municipal de Responsabilidad Urbana (CORMURU), implementa un sistema innovador de vouchers que direcciona recursos a vivienda de interés público, conservación ambiental y proyectos urbanos.
3. Inversión: Incluye proyectos detonantes para el desarrollo, como el parque lineal "El Salto", una nueva estación de tren y pasarelas de conectividad peatonal, que catalizan la regeneración del sector.

El plan aspira a transformar El Salto en un modelo de reconversión urbana que priorice la sostenibilidad, la integración social y la seguridad, sirviendo como referencia para iniciativas similares en otras ciudades del país.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 2. PROBLEMATIZACIÓN E INTRODUCCIÓN AL PLAN:

## 2.1 MARCO DEL PROBLEMA URBANO A RESOLVER:

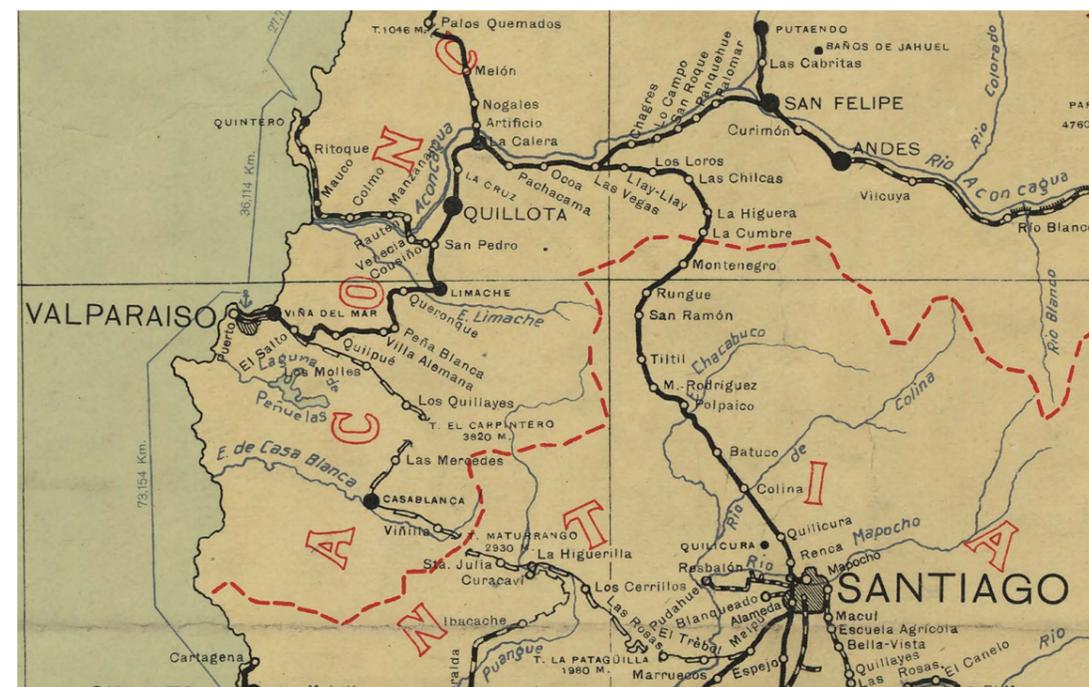
El sector El Salto, ubicado en el oriente de Viña del Mar, ha sido históricamente un polo industrial clave para la comuna y la región. Durante gran parte del siglo XX, concentró actividades productivas que definieron su identidad y vinculación con el desarrollo económico comunal. Sin embargo, los cambios estructurales en la economía y la relocalización de actividades industriales han provocado su progresiva obsolescencia y fragmentación. Actualmente, el sector presenta una alta cantidad de terrenos subutilizados y eriazos que evidencian un deterioro urbano significativo. Esto último no es un proceso nuevo en Chile, es un problema actual en muchos territorios, los cuales plantean desafíos y oportunidades importantes. Así se afirma en Larraín, C. (2022), donde se plantea que *los procesos de reconversión de áreas industriales urbanas pueden ser una gran oportunidad para Chile. Por una parte, permitirían relocalizar actividades productivas que generan externalidades negativas; por otra, pueden generar vivienda asequible en áreas bien ubicadas de las ciudades.*

FIGURA 1: FÁBRICA CRAV 1920 - VIÑA DEL MAR



FUENTE: ARCHIVO HISTÓRICO NACIONAL

FIGURA 2: PLANO TREN SANTIAGO-VALPARAÍSO. 1929



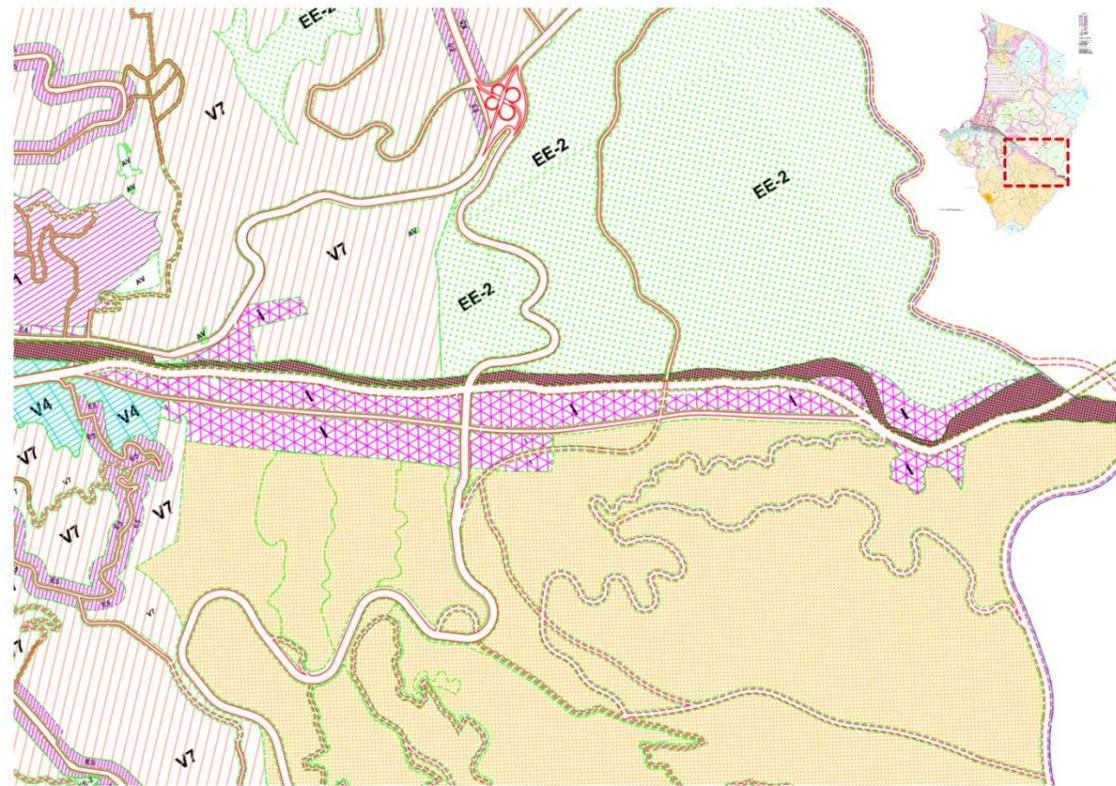
FUENTE: ARCHIVO HISTÓRICO NACIONAL

## PROBLEMÁTICA URBANA:

El Plan Regulador Comunal (PRC) vigente en Viña del Mar, aprobado en 2002, clasifica el sector de El Salto como un área industrial, estableciendo normas urbanísticas diseñadas específicamente para la consolidación de actividades productivas. Estas disposiciones limitan la posibilidad de diversificar los usos de suelo e incorporar desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios que respondan a las necesidades actuales de la ciudad y su población.

Hoy, estas regulaciones representan un obstáculo para la reconversión del sector, perpetuando la subutilización de terrenos y dificultando la integración de nuevos usos mixtos que potencien su valor urbano. La actualización normativa es fundamental para permitir un desarrollo equilibrado que impulse la regeneración económica, social y ambiental de El Salto.

FIGURA 3: PLANO PRC VIGENTE VIÑA DEL MAR 2002 – UBICACIÓN ZONA INDUSTRIAL EL SALTO



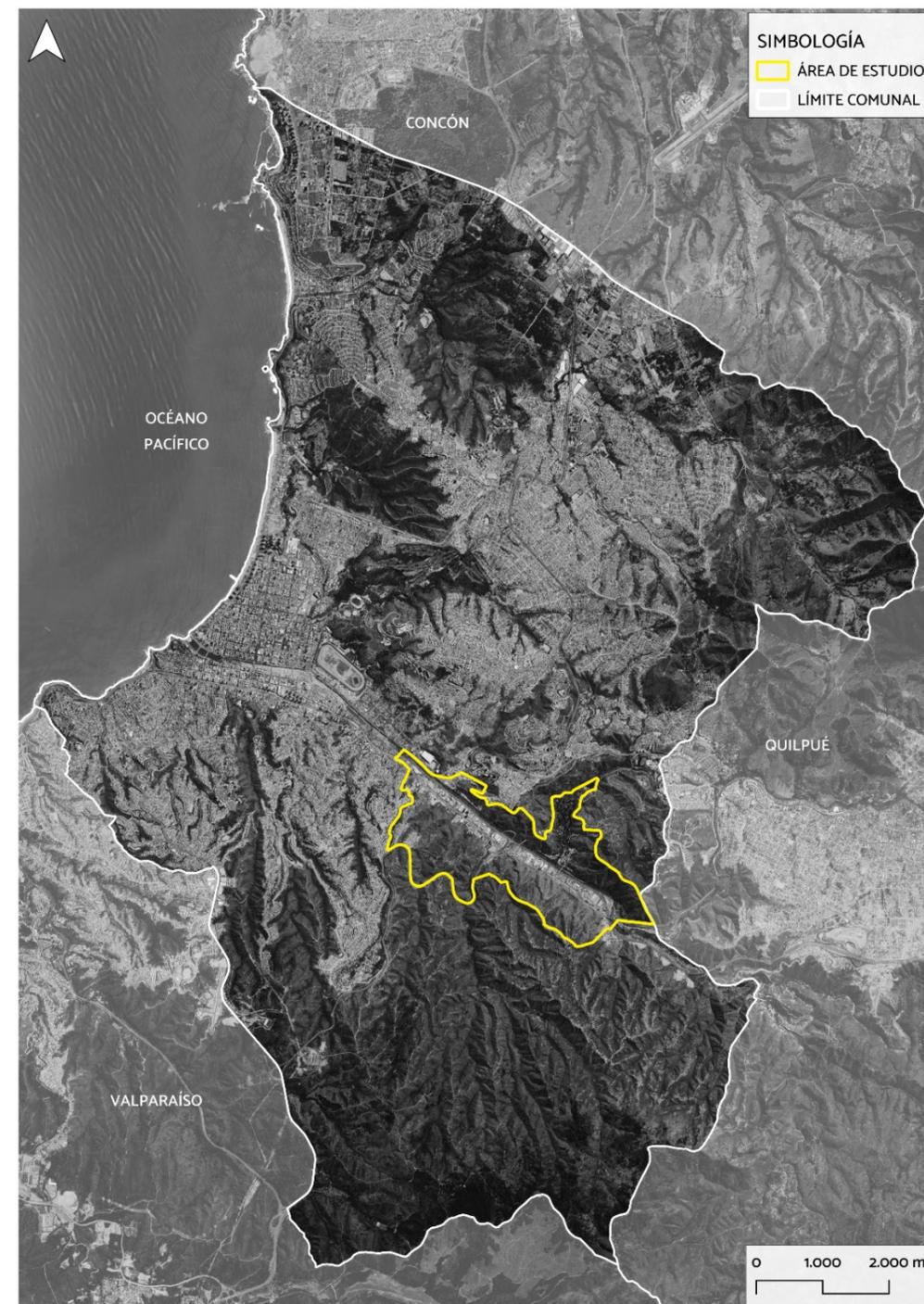
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A PLANO PRC VIGENTE, 2002.

BREVE ACERCAMIENTO AL ÁREA DE ESTUDIO:

El área de estudio comprende 510 hectáreas al oriente de Viña del Mar, ubicada en un enclave estratégico con acceso al Troncal Sur, la Ruta Las Palmas y la estación de metro El Salto. Este sector combina su conectividad con elementos de valor ambiental como el Santuario de la Naturaleza y el Jardín Botánico Nacional, áreas protegidas de relevancia ecológica.

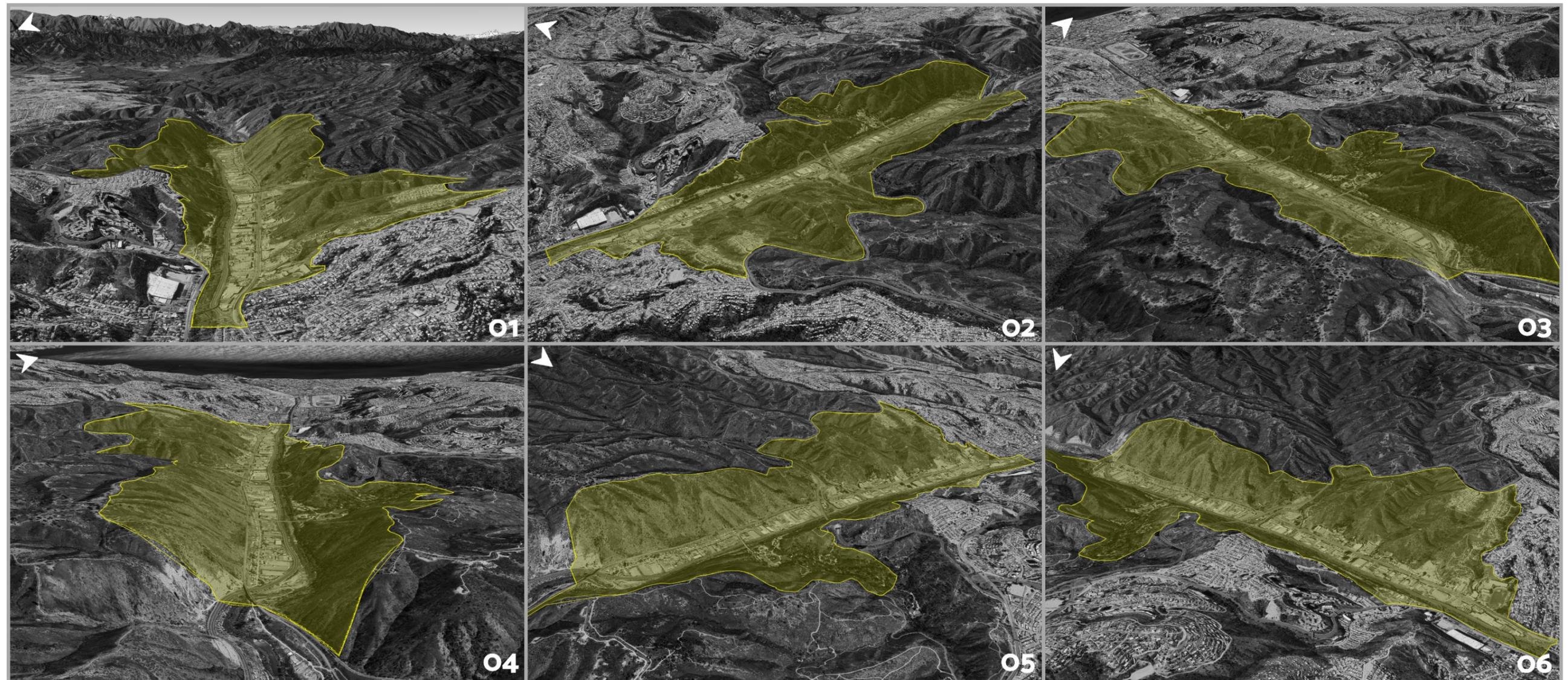
El territorio presenta una alta proporción de terrenos subutilizados, infraestructura industrial obsoleta y asentamientos informales ubicados en zonas de riesgo. Además, su cercanía a áreas de interfaz urbano-forestal lo expone a amenazas como incendios y remociones en masa, planteando la necesidad de una planificación integrada capaz de balancear desarrollo urbano, sostenibilidad ambiental y mitigación de riesgos.

FIGURA 4: UBICACIÓN ÁREA DE ESTUDIO



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

FIGURA 5: ÁREA DE ESTUDIO



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

2.2 MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO:



El plan para El Salto se enmarca en un marco político y estratégico el cual busca integrar sostenibilidad, inclusión social y resiliencia territorial en todos los niveles de planificación. A nivel global, se inscribe en una agenda que prioriza el desarrollo urbano sostenible y la acción climática, orientando la transformación hacia ciudades más inclusivas y adaptadas al cambio climático. A nivel nacional y regional, el enfoque está en fortalecer la capacidad de gestión territorial mediante normativas que aseguren un uso eficiente y equilibrado del suelo, la mitigación de riesgos y la mejora de la conectividad. Este marco también considera la promoción de la cohesión social y económica, al tiempo que protege los recursos naturales y fomenta la integración del sector en la dinámica metropolitana. A nivel comunal, se prioriza la articulación de estrategias que respondan a las necesidades locales, equilibrando el crecimiento económico con la calidad de vida de los habitantes, la conservación ambiental y la prevención de desastres. Este marco integral permite orientar el desarrollo de El Salto hacia un modelo que articule innovación, habitabilidad y sostenibilidad, fortaleciendo su papel como un eje estratégico dentro de Viña del Mar y el Área Metropolitana de Valparaíso.

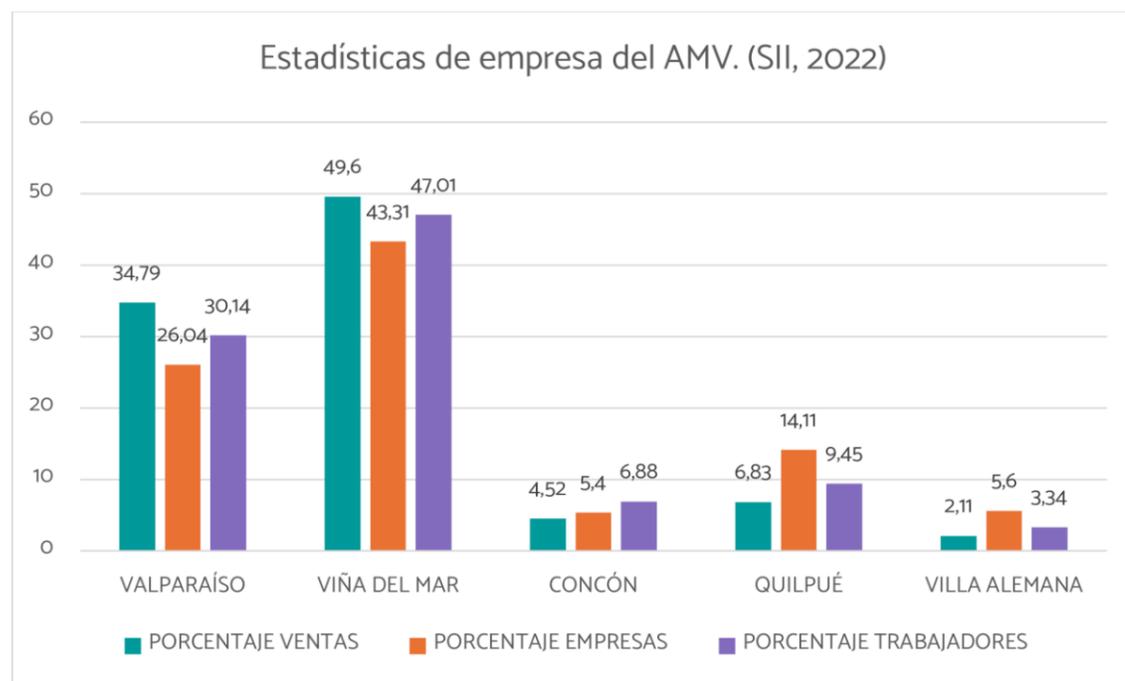
3. DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO:

3.1 DIMENSIÓN URBANA-ECONÓMICA:

3.1.1 EVOLUCIÓN DE LA VOCACIÓN ECONÓMICA: TENDENCIAS DEL DESARROLLO METROPOLITANO, COMUNAL Y DEL SECTOR:

En primer lugar, se presenta un análisis de las estadísticas de empresa del Servicio de Impuestos Internos (2021), el cual devela que Viña del Mar lidera el desarrollo económico en el Área Metropolitana de Valparaíso, destacándose por concentrar el mayor porcentaje de ventas, número de empresas y cantidad de trabajadores. Estas cifras posicionan a la comuna como el principal motor económico de la región, superando a Valparaíso, Concón, Quilpué y Villa Alemana en los tres indicadores analizados.

FIGURA 6: ESTADÍSTICAS DE EMPRESAS, COMUNAS AMV. (SII, 2022)



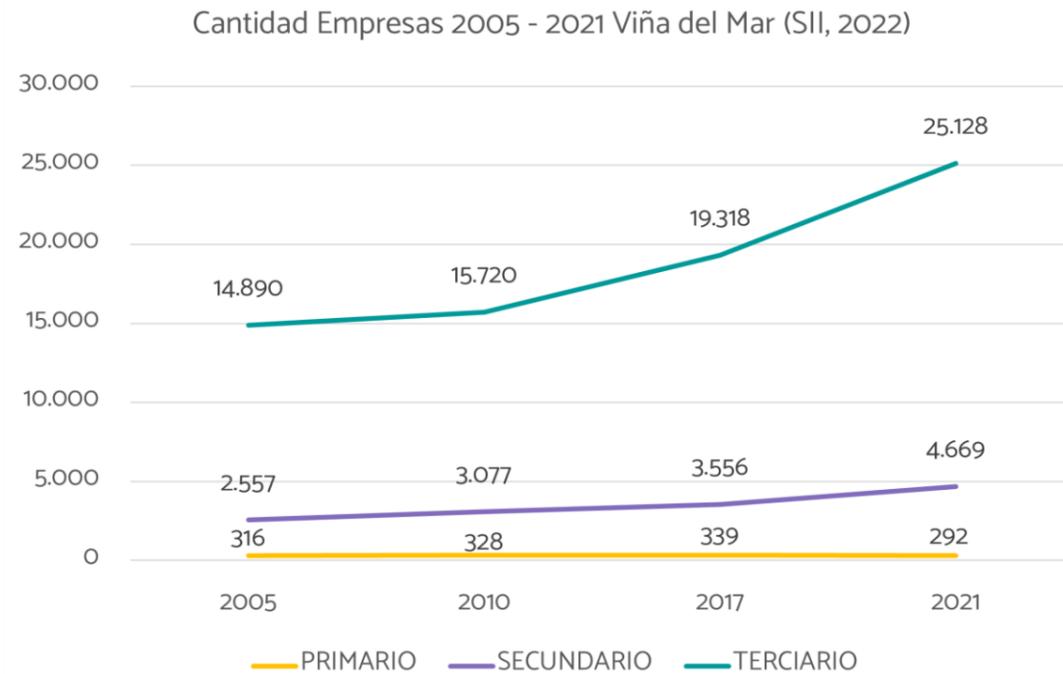
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

Por otra parte, se realiza un análisis de las estadísticas de empresas en Viña del Mar (2005-2021), agrupadas por sectores económicos (figura 6), las cuales muestran una marcada consolidación del sector terciario, que ha experimentado un crecimiento sostenido y se posiciona como el principal motor de la economía comunal. En contraste, el sector primario mantiene una participación marginal, mientras que el secundario desempeña un rol menos dinámico (ver gráfico de cantidad de empresas 2005-2021, el cual se tomó como ejemplo para evidenciar el hallazgo). Este liderazgo en actividades terciarias reafirma la vocación económica de Viña del Mar como un centro estratégico dentro del sistema metropolitano, justificando la necesidad de impulsar proyectos que refuercen su competitividad, diversificación productiva y capacidad para generar empleo en un contexto regional interconectado.

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 descontaminación
	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 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

FIGURA 7: CANTIDAD DE EMPRESAS ENTRE LOS AÑOS 2005 – 2021, VIÑA DEL MAR. (SII, 2022)

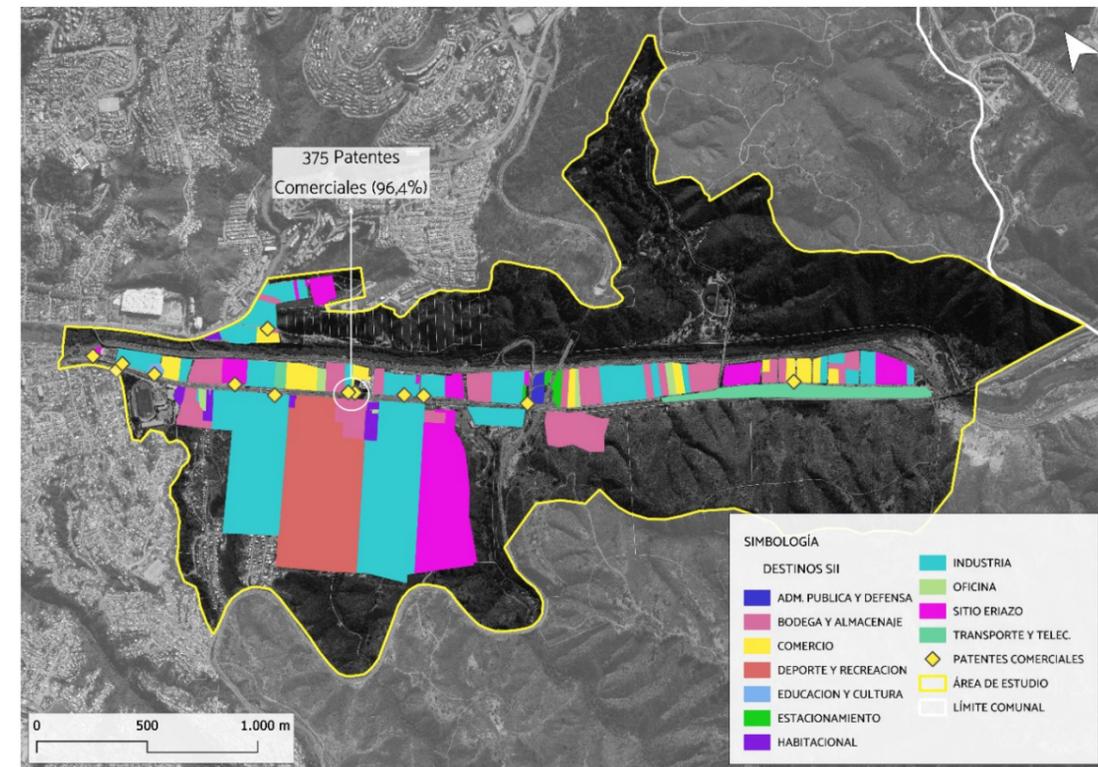


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

Por último, la figura 8 muestra la distribución de los predios del sector según sus destinos (SII, 2022) y las patentes comerciales del año 2023. Aunque el área conserva una cantidad importante de destinos industriales, estos no predominan en el territorio, a pesar de su vocación histórica y normativa, y sin contar que muchos de estos destinos no coinciden realmente con la clasificación del SII.

En cuanto a la actividad comercial, se registran 389 patentes, de las cuales 375 (96,4%) están concentradas en dos predios específicos, correspondientes a los edificios Reitz recientemente desarrollados. Esto último refleja la demanda y presión que existe por otros usos distintos al industrial y que, planificando de forma estratégica, se podría absorber esa demanda en forma equilibrada y distribuida en el sector.

FIGURA 8: DESTINOS (SII 2022) Y PATENTES COMERCIALES



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII) Y MUNICIPALIDAD VIÑA DEL MAR.

### 3.1.2 DETERIORO Y SUBUTILIZACIÓN URBANA:

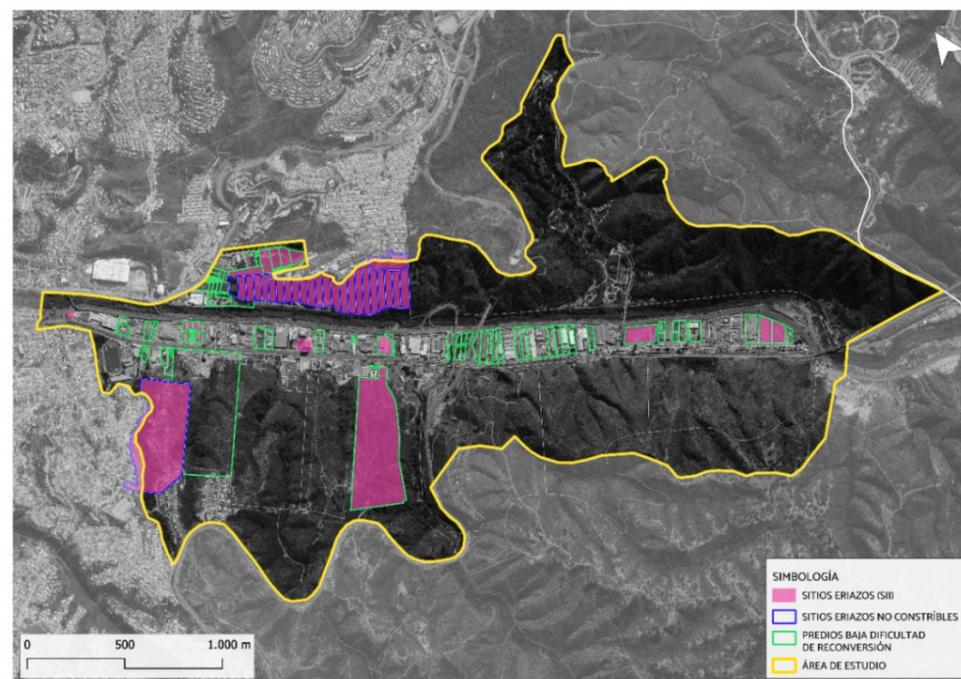
En el marco del diagnóstico urbano-económico, se realizó un análisis del deterioro y subutilización urbana en el sector, con énfasis en la identificación de sitios eriazos y predios con potencial de reconversión. Los sitios eriazos fueron inicialmente catalogados según el destino que registran en el Servicio de Impuestos Internos (SII), lo que posteriormente se contrastó mediante análisis de imágenes satelitales para verificar su condición real (figura 9). Este proceso permitió identificar aquellos sitios eriazos que efectivamente poseen potencial para ser construidos o reconvertidos, considerando que no todos los clasificados como eriazos cumplen con estas características en la práctica.

En total, se identificaron 178 predios en el sector, de los cuales 51 (33,9%) corresponden a sitios eriazos que abarcan 53,1 hectáreas. Sin embargo, 25 de estos, equivalentes a 29,9 hectáreas, presentan pendientes muy pronunciadas que limitan su capacidad para desarrollo urbano. Restando estos predios no construibles, quedan 153 predios potencialmente aprovechables.

Adicionalmente, se identificaron 81 predios con baja dificultad de reconversión, equivalentes al 52,9% del total de predios en el sector. Estos incluyen tanto sitios eriazos como no eriazos y suman un total de 58,8 hectáreas. Estos se caracterizan por la ausencia de estructuras significativas que dificulten su transformación, lo que los posiciona como activos estratégicos.

El alto porcentaje de sitios eriazos y predios subutilizados evidencia un mercado deterioro y falta de aprovechamiento del suelo urbano, lo que refuerza la necesidad de implementar estrategias de reconversión orientadas a maximizar el potencial del territorio y revitalizar la dinámica urbana y económica del área.

FIGURA 9: ANALISIS SITIOS ERIAZOS Y POTENCIALES PREDIOS A RECONVERTIR



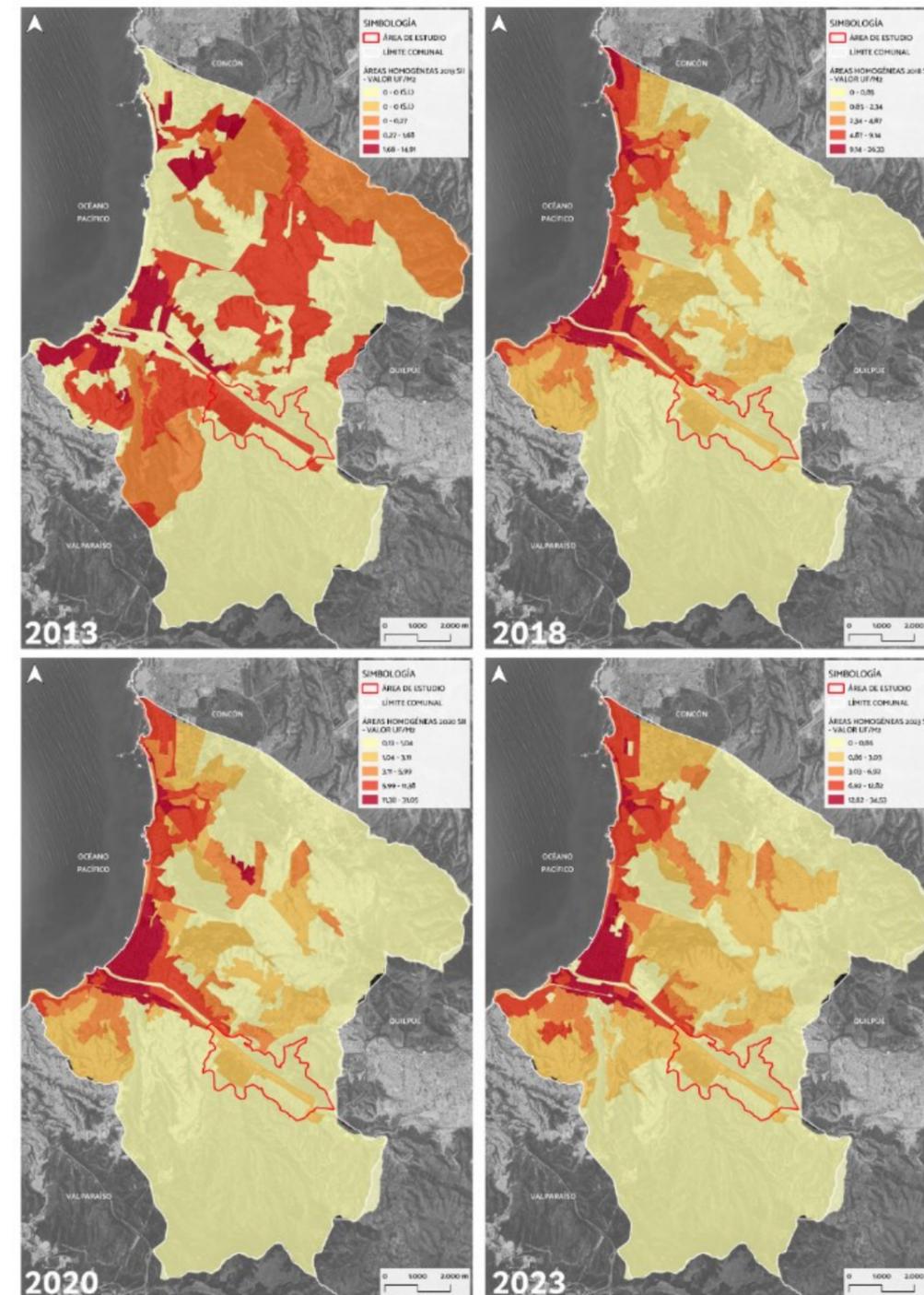
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

FIGURA 10: FOTOGRAFÍAS DE PREDIOS SUBUTILIZADOS EN EL SECTOR



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

FIGURA 11: COMPARACIÓN VALOR UF/M2 ÁREAS HOMOGÉNEAS SII



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

### 3.1.3 EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO:

Otro de los aspectos relevantes a considerar refiere a la evolución del valor del suelo en la comuna y, particularmente, en el área de estudio. A continuación, figura 11, se observa una comparativa de los valores del suelo en los últimos 10 años (2013 a 2023), la cual permite distinguir aspectos relevantes como:

- Al año 2013 el sector mantenía un valor de suelo similar a varios otros sectores consolidados de la ciudad, como lo es Chorrillos, Achupallas y parte de Forestal, el cual se mantenía en un rango de 0,27 a 1,68 uf/m2.
- Posteriormente, al año 2018, el sector se observa como el sector se distancia en términos de valor de suelo en relación con el resto de la ciudad, presentando menores valores comparativamente.
- Hacia los años 2020 y 2023 se puede notar un incremento considerable en el valor del suelo de la ciudad, sin embargo, no así en el sector, manteniéndose en un valor de suelo que no supera los 2,34 uf/m2.

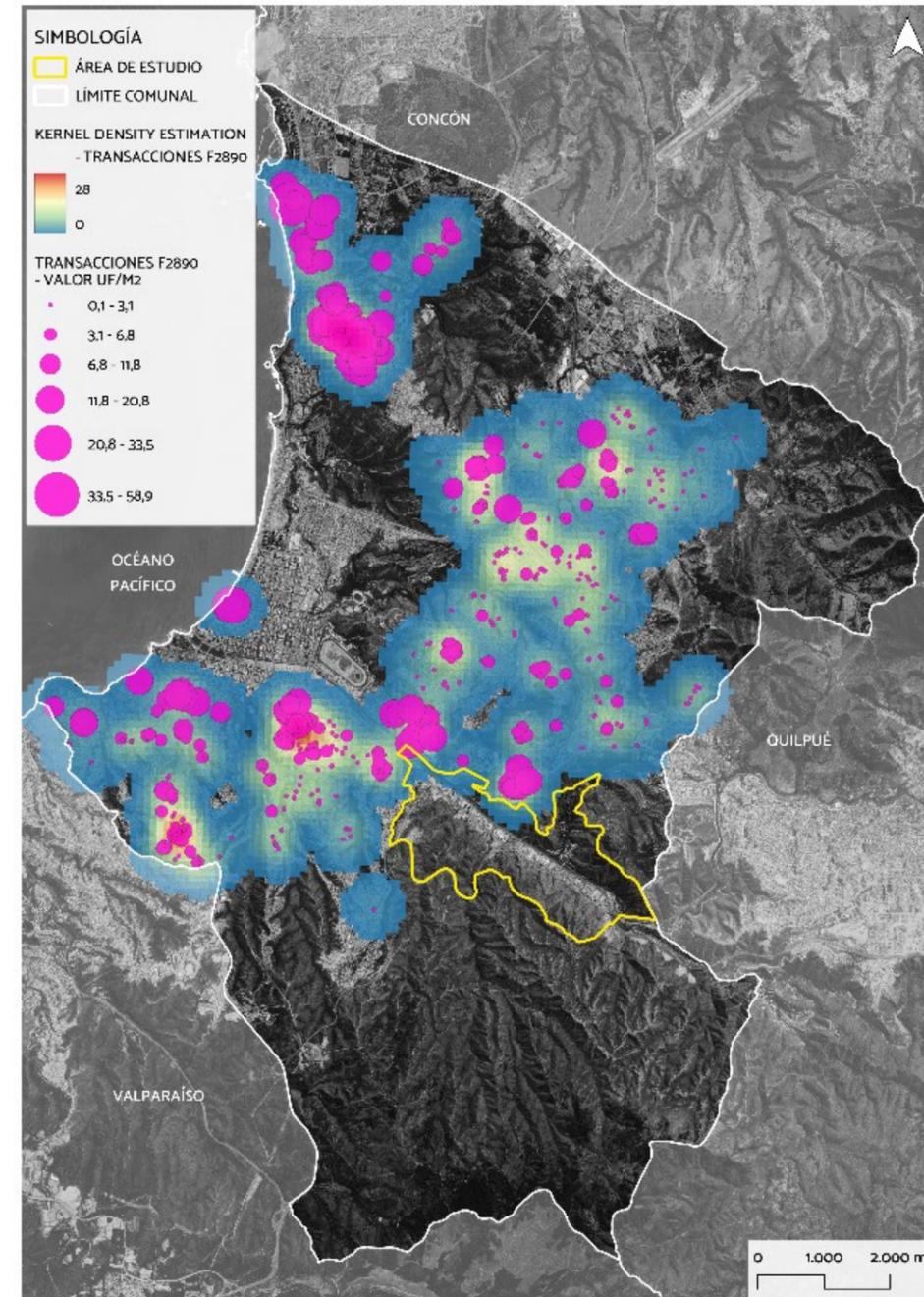
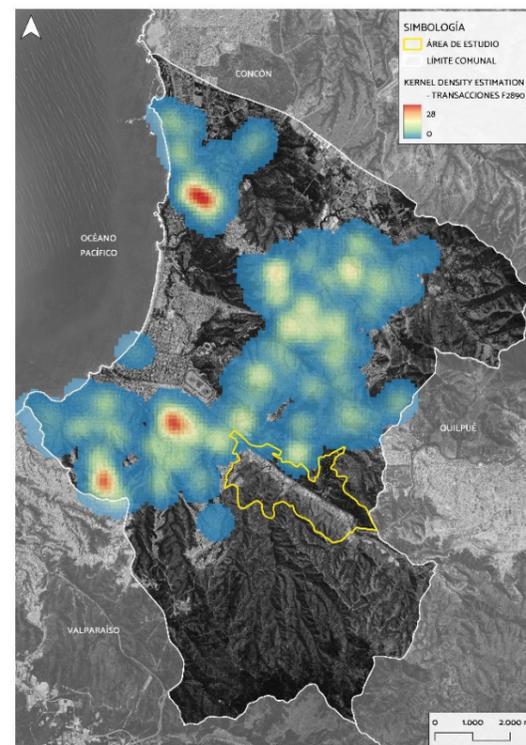
De esta manera, se puede vislumbrar una ventana de oportunidad en términos de hacer posible una futura reconversión del sector, debido a que aún mantiene valores de suelo bajos en comparación al resto de la comuna.

3.1.4 TRANSACCIONES DE BIENES RAÍCES:

Referente a los aspectos que tienen que ver con el mercado de bienes raíces en la ciudad, la figura 12, muestra la concentración de transacciones de bienes raíces y sus valores uf/m2 para el año 2023, datos los cuáles fueron extraídos a partir de la información disponible del formulario 2890 del SII.

De esta forma, se puede distinguir para el año 2023 aquellos sectores la ciudad que fueron más dinámicos en términos de cantidad de transacciones relativas a este mercado, destacando sectores como Gómez Carreño, Forestal y Nueva Aurora. No obstante, podemos observar también transacciones en puntos colindantes con el sector El Salto, particularmente en Miraflores Bajo y Canal Beagle. El valor que alcanzan estas transacciones se ubica cerca de los 33,5 uf/m2. Esta situación nos puede comunicar la dinámica de presión que ejerce la ciudad y, particularmente, el mercado de vivienda sobre este sector.

FIGURA 12: CONCENTRACIÓN TRANSACCIONES DE BIENES RAÍCES Y VALORES UF/M2, FORMULARIO 2890, SII, 2023.



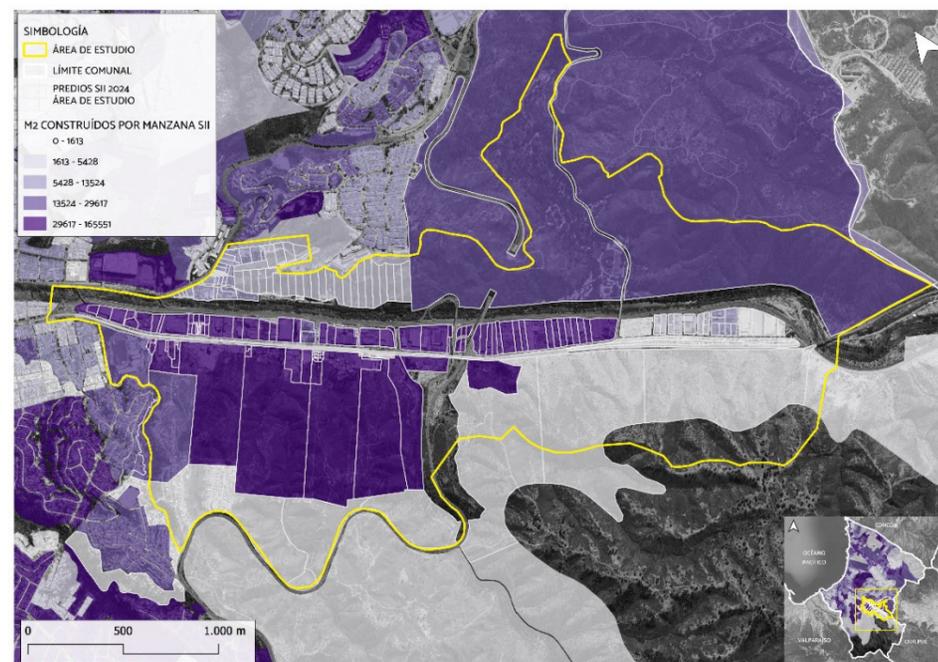
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

### 3.1.5 CANTIDAD DE M2 CONSTRUÍDOS EN EL SECTOR:

En miras de evaluar y tener una aproximación sobre las posibilidades y complejidades de una futura reconversión de este sector, resulta relevante observar el aspecto físico-construido del mismo. Atendiendo esto, a partir de la figura 13, se puede observar comparativamente la cantidad de metros cuadrados construidos en el sector, datos los cuáles fueron obtenidos a partir del trabajo sobre la base catastral del SII para el año 2023, los cuáles, posteriormente, se muestran a escala de manzana del SII.

Así, es posible distinguir claramente aquellas zonas del sector que se encuentran más consolidadas en términos físicos-constructivos, los cuáles se concentran en el área poniente. Destaca, en forma contraria, el tramo final del sector (área oriente), el cual presenta cantidad de m2 construidos mucho menor al resto. Esta observación nos entrega luces importantes sobre cuáles podrían ser zonas más complejas de reconvertir al requerir, posiblemente, mayor inversión en reacondicionamiento de estructuras o procesos de demolición.

FIGURA 13: CANTIDAD DE M2 CONSTRUÍDOS POR MANZANA DEL SII, 2023.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A BASE CATASTRAL DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)



### 3.1.6 FUTURA INVERSIÓN PÚBLICA EN EL SECTOR: TREN SANTIAGO-VALPARAÍSO Y TELEFÉRICO VIÑA DEL MAR:

Otros de los aspectos relevantes sobre este sector refiere a los importantes proyectos de inversión pública que se proyectan a futuro: ‘Tren Santiago – Valparaíso’ y ‘Teleférico Viña del Mar, El Salto – El Olivar’.

Sobre el Tren Santiago-Valparaíso, este tiene como objetivo mejorar la conectividad ferroviaria entre el Área Metropolitana de Santiago y el Área Metropolitana de Valparaíso, conectando a su vez comunas con baja accesibilidad como Tilttil, La Calera y Llay-Llay con las capitales regionales. Para esto, se pretende utilizar la antigua infraestructura ferroviaria existente, complementándola con importantes mejoras. En una primera etapa, y con una inversión de US\$ 1.320 millones, el tren operaría sobre la vía de carga y servicios suburbanos actuales. En una segunda etapa, se contempla una nueva vía entre Tilttil - Limache, con una inversión de US\$ 2.500 millones. El proyecto conectaría la Región Metropolitana con la de Valparaíso en 1.5 horas, cubriendo un total de 172 km. (Ministerio de Obras Públicas, 2024). Lo más relevante de este proyecto para efectos de este Plan hace alusión a que, su última estación desde Santiago a la Región de Valparaíso se ubicaría en la actual Estación El Salto, Viña del Mar, la cual esta pensada para el cambio intermodal y conectar con la red de Metro de Valparaíso.

Sobre el proyecto Teleférico Viña del Mar ‘El Olivar – El Salto’, este tiene como principal objetivo desarrollar un sistema de transporte que conecte los cerros de la ciudad a través de 3,4 kilómetros de longitud y contemplando cinco posibles futuras estaciones, incluyendo una intermodal en El Salto que se integraría con el servicio de tren Limache-Puerto (Subsecretaría de Transportes, 2023). El estudio de factibilidad, con una inversión de \$750 millones, se inició en septiembre de 2024 y se espera que esté concluido en el segundo semestre de 2026.

Esta importante inversión pública para el sector se configura como un factor en muy relevante sobre futuro que puede adquirir El Salto, tanto por su impacto sobre la conectividad y dinámica urbana, como por el aumento sobre el valor del suelo. Estudios de los último mencionado, señalan que en el caso de Santiago, la inversión en infraestructura pública (como la red de Metro) incrementó un 25.6% las ganancias inmobiliarias y un 5.5% la valorización para propietarios privados (López-Morales, Ernesto, Sanhueza, Claudia, Espinoza, Sebastián, & Órdenes, Felipe, 2019). En El Salto, con la llegada del futuro tren Santiago-Valparaíso y un teleférico, junto con la inversión en movilidad y acceso, se podría prever un efecto similar, con un aumento significativo sobre el valor del suelo futuro.

FIGURA 14 PLANO TRAZADO PROPUESTO TREN STGO-VALPARAÍSO, 2024.



FUENTE: LICITACIÓN PÚBLICA – MOP.

FIGURA 15: ANUNCIO PROYECTO TELEFÉRICO VIÑA DEL MAR 2023.



FUENTE: LICITACIÓN PÚBLICA - MOP.

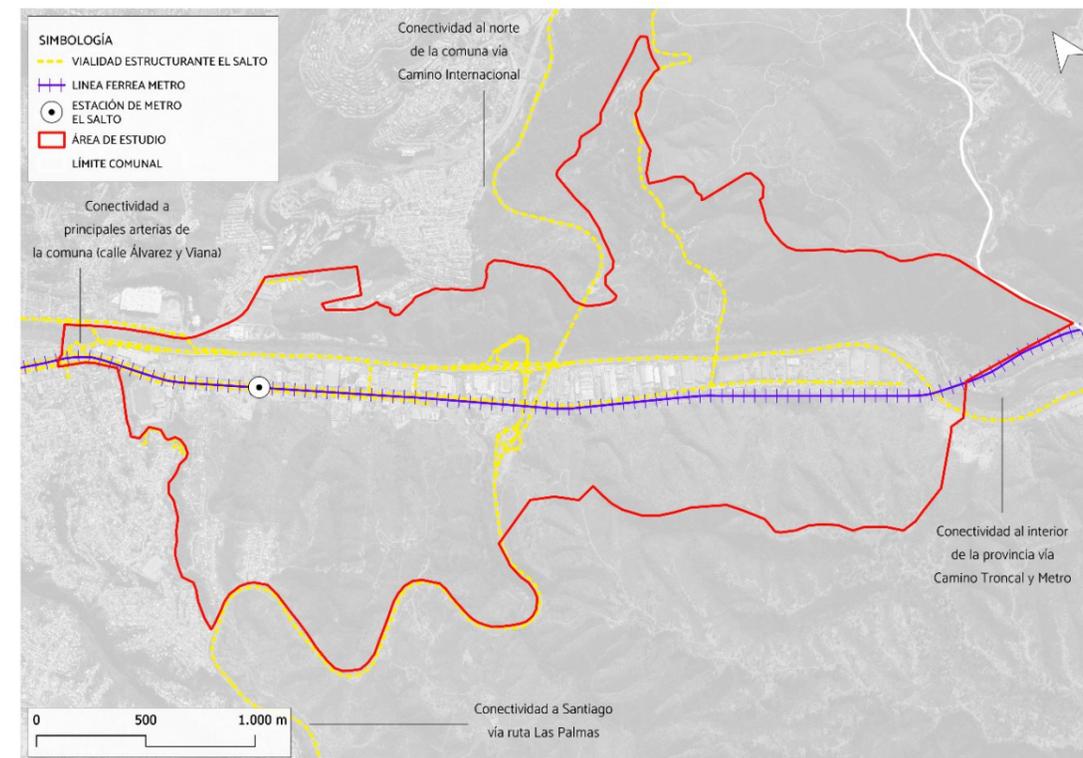
### 3.1.7 CONECTIVIDAD, ACCESO Y VIALIDAD:

El sector El Salto destaca por su estratégica conectividad vial, al enlazar con importantes arterias troncales como la Ruta Las Palmas, el Camino Troncal y el Camino Internacional, entre otras. Además, cuenta con acceso directo al sistema de transporte público, mediante la estación "El Salto" del Metro de Valparaíso, ubicada en el sector oriente del mismo (Figura 16).

No obstante, esta ventaja comparativa respecto a otros sectores de la ciudad, El Salto enfrenta significativos desafíos en términos de acceso al transporte público. Aunque cuenta con la estación "El Salto" del Metro de Valparaíso, su ubicación en el extremo oriente del sector limita

su capacidad para proporcionar una conectividad eficiente al resto de El Salto, dejando importantes áreas con escasa cobertura de transporte público

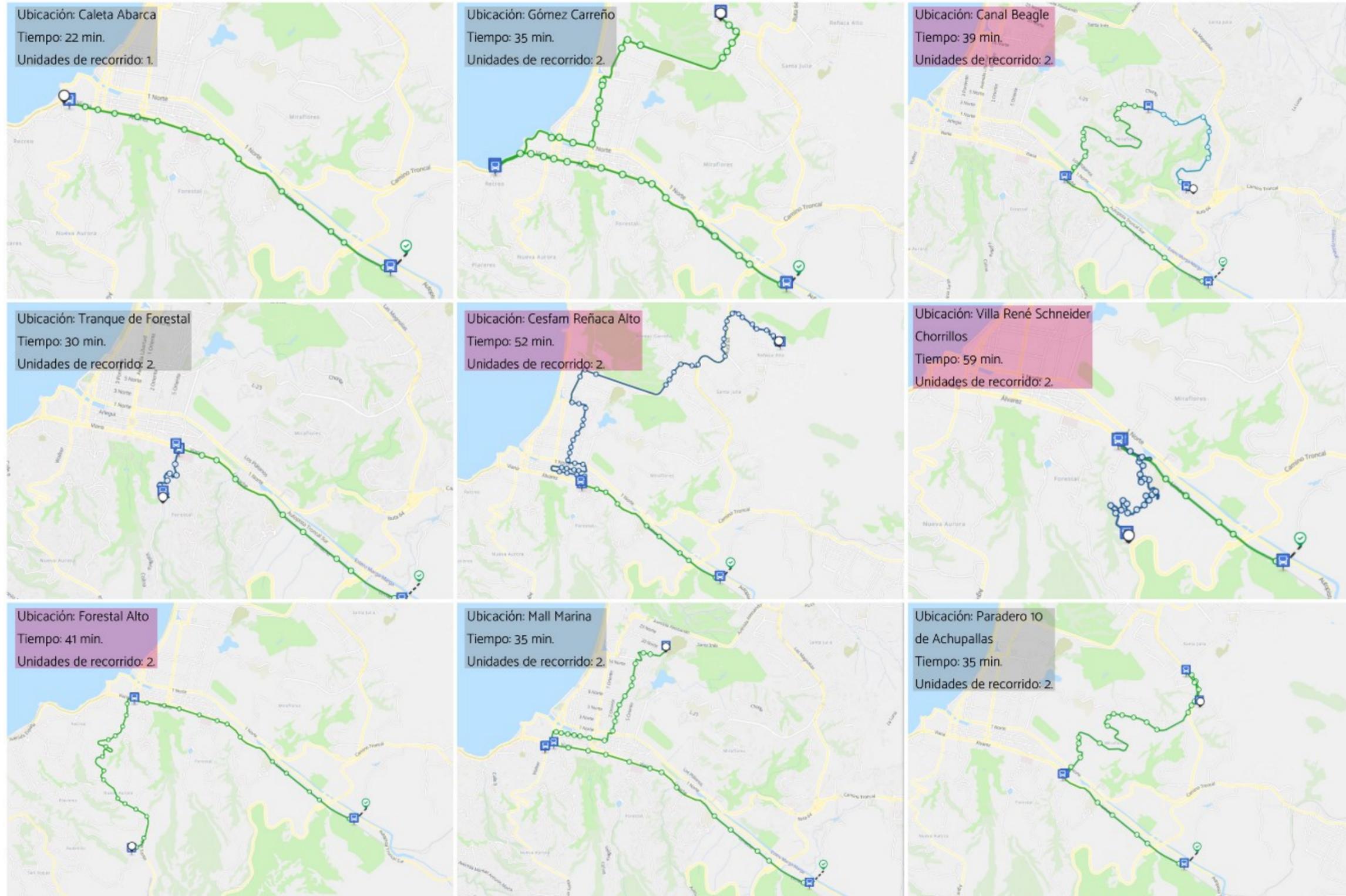
FIGURA 16: CONECTIVIDAD SECTOR EL SALTO



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Para ilustrar esta problemática, se analizó el acceso al Jardín Botánico Nacional de Viña del Mar desde distintos puntos de la ciudad a través de transporte público y las rutas sugeridas. Como muestra la figura 17, el tiempo promedio de traslado entre los 9 puntos fue de 39 minutos, y en 8 de los 9 puntos estudiados fue necesario abordar dos unidades de transporte, lo que resulta especialmente problemático dado que la región carece de un sistema integrado de pago. Destaca, además, que sectores cercanos al Jardín Botánico presentaron tiempos de traslado más altos debido a la dependencia exclusiva del recorrido 203 para acceder al lugar. En ningún caso fue sugerido el Metro debido a la lejanía de la estación con el acceso al Jardín (31 min caminando).

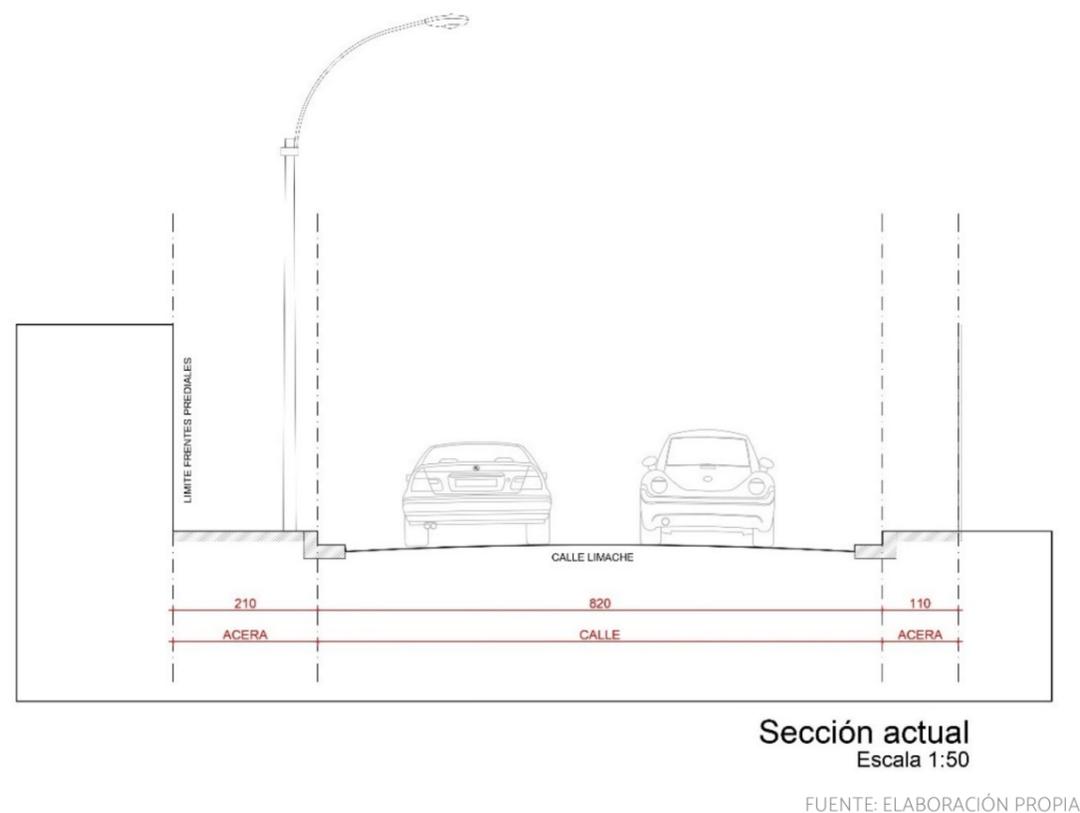
FIGURA 17: PLANOS DE ACCESIBILIDAD AL JARDÍN BOTÁNICO - RUTA ÓPTIMA TRANSPORTE PÚBLICO.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Por último, el sector El Salto enfrenta importantes desafíos de infraestructura en la Calle Limache, la única vía que lo atraviesa transversalmente. Sus reducidos anchos de calzada y acera generan restricciones tanto para el flujo vehicular como para la movilidad peatonal, dificultando su funcionalidad como eje estructurante del área y limitando su potencial para absorber futuros incrementos en la demanda de tránsito asociados al desarrollo proyectado (figura 18).

FIGURA 18: CANTIDAD DE M<sup>2</sup> CONSTRUÍDOS POR MANZANA DEL SII, 2023.



### 3.2 DIMENSIÓN SOCIAL:

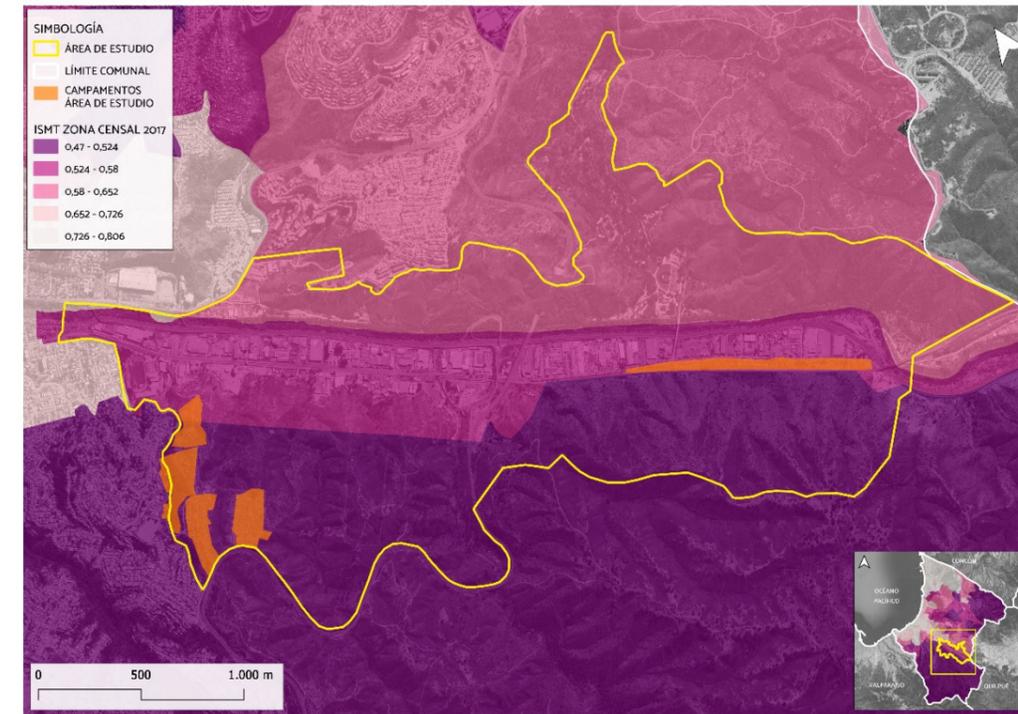
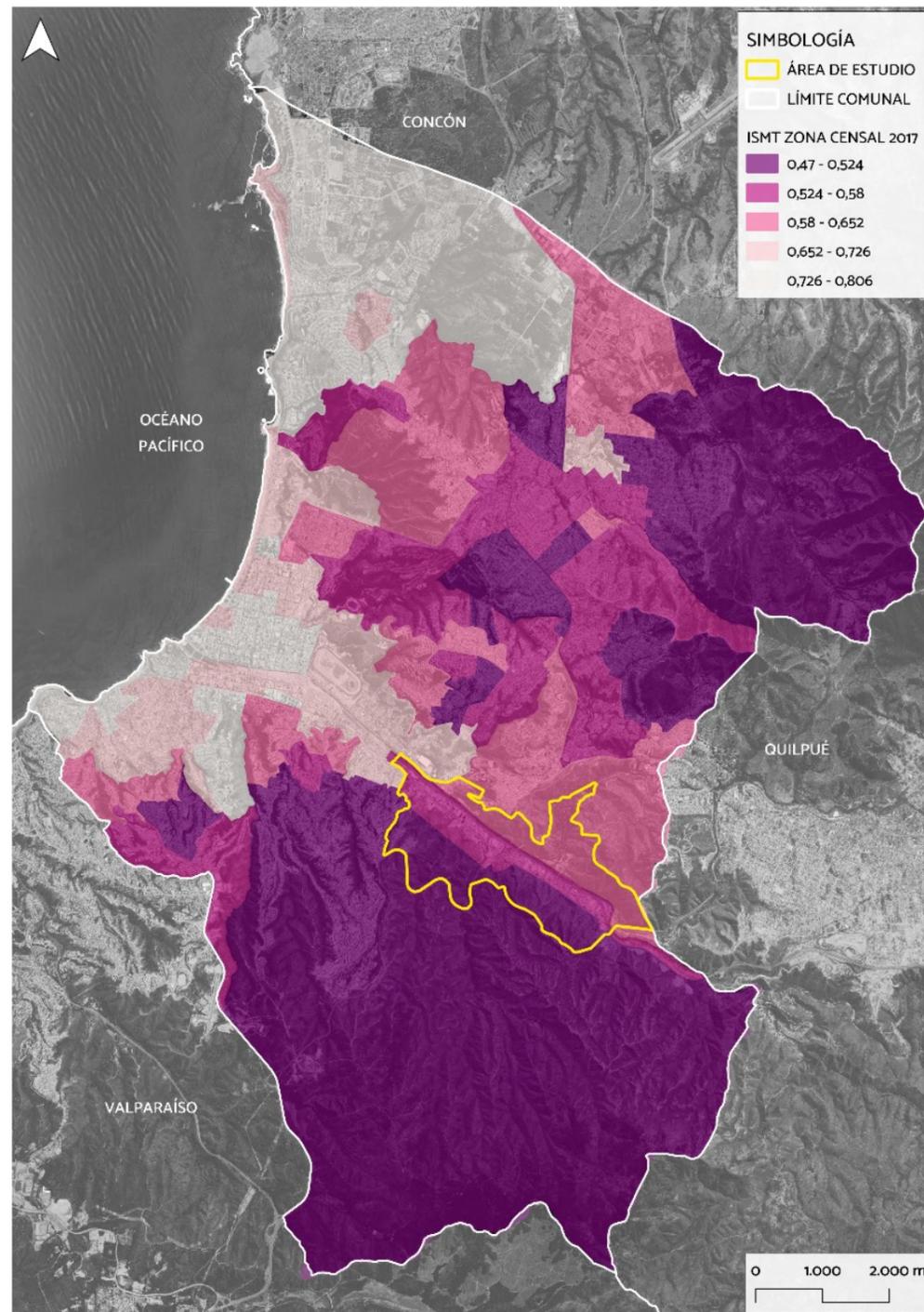
#### 3.2.1 VULNERABILIDAD SOCIOECONÓMICA:

Para efectos de diagnosticar la vulnerabilidad socioeconómica en el sector y a su vez, cómo esta se inserta en su contexto comunal, se tomaron dos fuentes de indicadores; el Índice Socio Material Territorial (ISMT) elaborado por el Observatorio de Ciudades UC (OCUC) y la dimensión Socioeconómica de la Matriz de Bienestar Humano Territorial (MBHT) elaborada por el Centro de Inteligencia Territorial (CIT).

Respecto al Índice Socio Material Territorial (ISMT), este es desarrollado a partir de la ponderación de variables derivadas de preguntas del Censo de Población y Vivienda: materialidad de la vivienda, escolaridad del jefe de hogar, hacinamiento y allegamiento. Este analiza la construcción social del territorio y su materialidad, destacando la relación dialéctica entre la sociedad y espacio. Aunque no aborda directamente la pobreza y la precariedad socioeconómica de manera estricta, busca identificar rasgos de materialidad territorial que puedan reflejar estos componentes sociales (Observatorio de Ciudades, s.f.). A partir de este, se puede observar en la figura 19, los resultados del índice a escala de Zona Censal (tomando los datos del último Censo 2017), los cuales permiten distinguir:

- Los sectores periféricos de la ciudad son dónde se concentra los valores más bajos de este índice, es decir, aquellos sectores más desfavorecidos en estas variables.
- El sector El Salto concentra niveles muy bajos del índice debido fundamentalmente a la presencia de campamentos en el sector, los cuáles son determinantes en el valor ponderado del área, producto de conformarse como el único componente residencial del sector.

FIGURA 19: ISMT COMUNAL Y SECTOR EL SALTO A ESCALA DE ZONA CENSAL

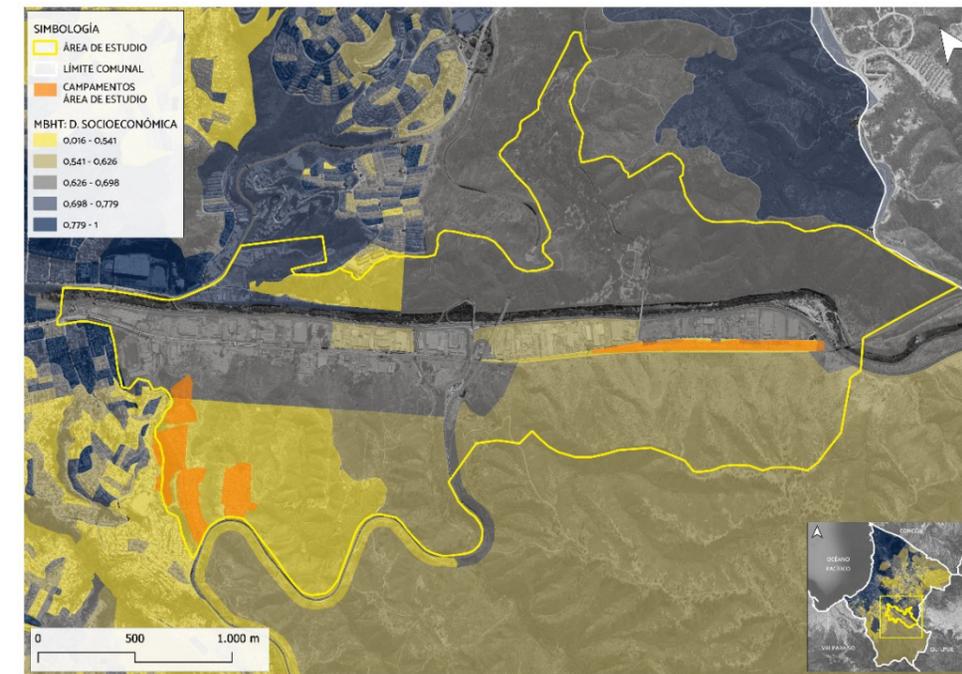
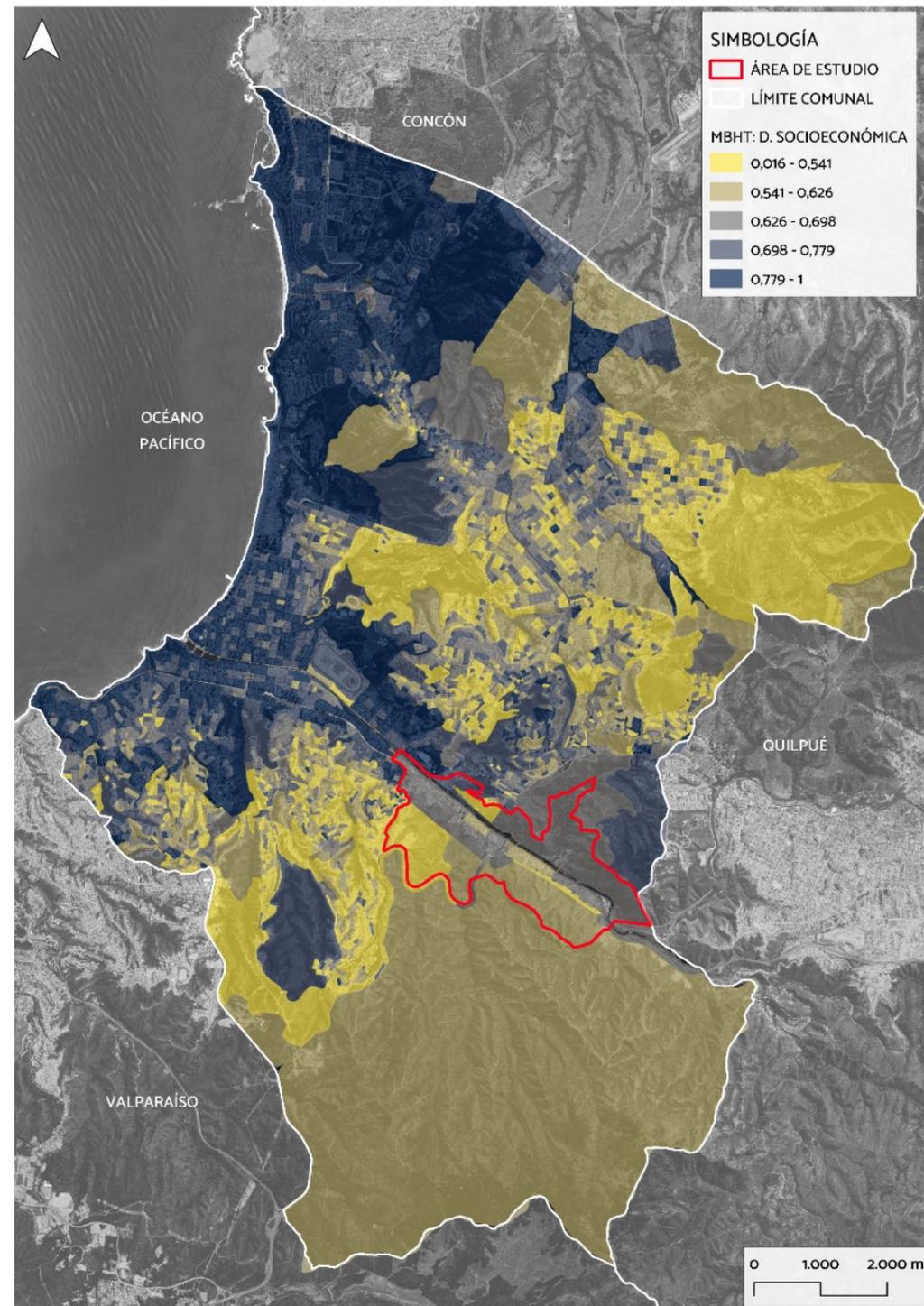


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A ISMT - OCUC.

Sobre la Dimensión Socioeconómica de la Matriz de Bienestar Humano Territorial (MBHT), esta es desarrollada a partir de información del Censo de Población y Vivienda 2017, tomando variables diferentes variables para construir los siguientes indicadores: calidad de la vivienda, suficiencia de vivienda, escolaridad del jefe de hogar, resiliencia de hogares, empleo y participación juvenil en el empleo (Matriz BHT, s.f.). Estos indicadores son ponderadores para luego ser representados a nivel de manzana, normalizando las variables de manera invertida para que los valores más altos sean los más deseables.

A partir de este se puede constatar aquellas unidades espaciales (manzanas) que se encuentran más desfavorecidas respecto al resto de la ciudad, corroborando, con un nivel mayor de precisión, su predominancia en sectores periféricos de la ciudad y su correlación con la presencia de campamentos en el sector (figura 20).

FIGURA 20: MBHT – DIMENSIÓN SOCIOECONÓMICA, ESCALA DE MANZANAS CENSALES



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE MBHT.

### 3.2.2 DÉFICIT HABITACIONAL:

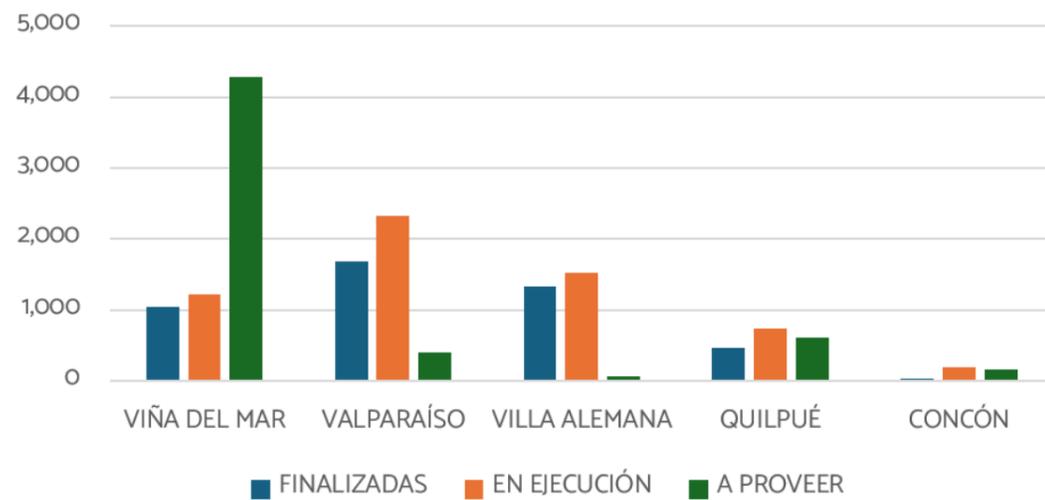
Otro aspecto importante a considerar refiere identificar las principales características y comportamiento del déficit habitacional en el contexto comunal y urbano en el que se inscribe este sector. En esta línea, el Plan de Emergencia Habitacional (PEH), iniciativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo presentada el año 2022, tiene como objetivo abordar el déficit habitacional en el país, buscando a su vez recuperar el rol del Estado en la planificación y gestión habitacional, garantizando el derecho a una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos. Una de sus metas principales es la construcción de 260.000 viviendas al año 2025, lo que representa aproximadamente el 40% de la necesidad habitacional proyectada en Chile. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022).

Para lograr este objetivo, el PEH establece metas anuales diferenciadas por región y comuna, permitiendo una planificación más precisa y adaptada a las necesidades de cada territorio. De esta forma, a partir de la figura 21, se observan los avances del PEH hasta fines del 2023 en las cinco comunas del Área Metropolitana de Valparaíso, destacando Viña del Mar como la comuna más alejada respecto de su meta y con una menor proporción de viviendas ‘finalizadas’ y ‘ejecutadas’ en relación a la cantidad de población que mantienen.

FIGURA 21: AVANCES PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL AMV, 2024.

COMUNA	FINALIZADAS	EN EJECUCIÓN	A PROVEER	META
VIÑA DEL MAR	1,037	1,218	4,278	6,533
VALPARAÍSO	1,685	2,322	397	4,404
VILLA ALEMANA	1,329	1,526	61	2,916
QUILPUÉ	458	736	602	1,796
CONCÓN	16	198	165	379

Avances Plan de Emergencia Habitacional AMV



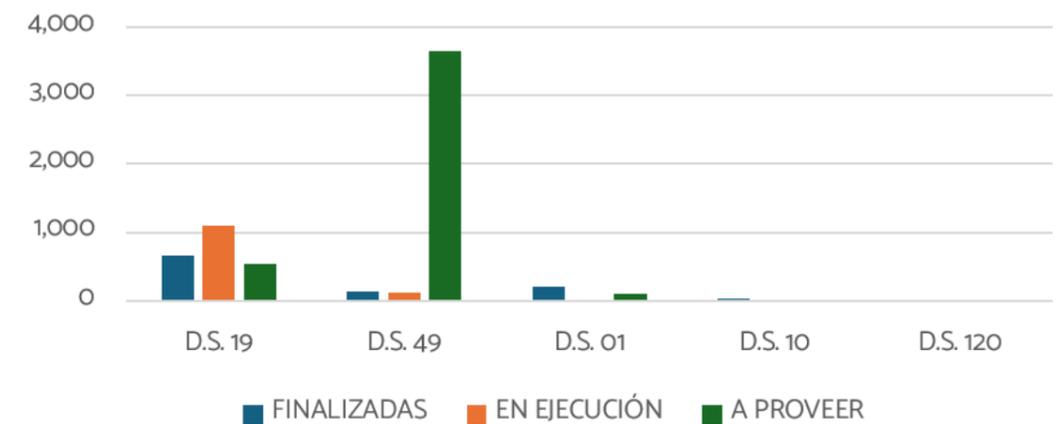
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SEXTO REPORTE DÉFICIT CERO, 2024.

Por otra parte, a partir de la figura 22, se pueden observar estos avances desglosados de acuerdo al programa habitacional al que se acogen para la comuna de Viña del Mar, destacando así el programa D.S. 49 (orientado a estratos económicos bajos) y D.S. 19 (orientado a estratos económicos medios) como aquellos que presentan una brecha mayor entre la meta a alcanzar y aquellas viviendas ‘finalizadas’ o ‘en ejecución’.

FIGURA 22: AVANCES POR PROGRAMA. PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL VIÑA DEL MAR, 2024.

PROGRAMA	FINALIZADAS	EN EJECUCIÓN	A PROVEER	META
D.S. 19	660	1,100	539	2,299
D.S. 49	131	118	3,653	3,902
D.S. 01	210	0	102	312
D.S. 10	36	0	0	36
D.S. 120	0	0	0	0

Avances por programa. Plan de Emergencia Habitacional, Viña del Mar.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A SEXTO REPORTE DÉFICIT CERO, 2024.

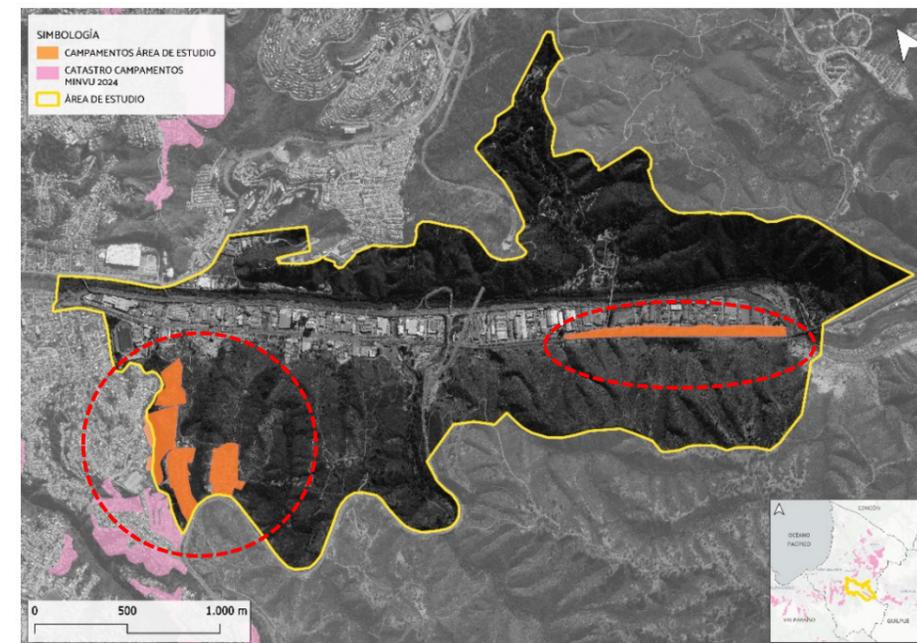
### 3.2.3 CAMPAMENTOS EN EL SECTOR:

De acuerdo con el último catastro presentado por MINVU el año 2024, Viña del Mar se posiciona como la comuna con más campamentos a nivel regional y país, con un total de 114 campamentos, representando el 30,48 % de campamentos a nivel regional y un aumento del 17,53% respecto al catastro realizado el año 2022. Estas cifras resultan relevantes por cuanto sitúan al sector en estudio en un complejo contexto de demanda habitacional, precariedad e informalidad.

Específicamente en el sector de El Salto, como se constata en la figura 23, se ubican 5 campamentos situados en 2 núcleos distintos. El primero de estos núcleos, al sector oriente, se ubica el campamento 'El Salto - Medialuna', el cual se constituye por 126 hogares y abarca un total de 5,3 hectáreas. Este campamento se ubica en el sector hace más de 10 años y ocupa terrenos los cuales son propiedad de la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE). Por otra parte, el segundo núcleo ubicado al sector poniente, se sitúan 4 campamentos (Comunidad Altos de Chorrillos, Loma Las Palmas, Comité de Vivienda Villa Los Boldos y uno sin nombre identificado), constituidos por un total de 200 hogares y abarcando un total de 14,7 hectáreas. Estos campamentos se formaron en los últimos 3 años y ocupa terrenos los cuales son propiedad de la empresa constructora 'DLP Ltda.' y la empresa inmobiliaria 'Quiscal SA'

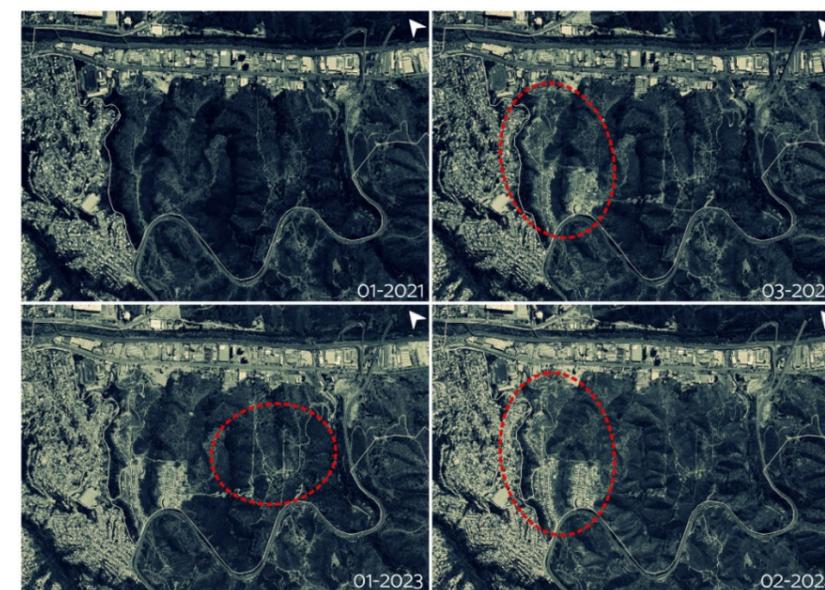
Empujados por la crisis de acceso a la vivienda y la necesidad de establecerse cerca del centro de la ciudad y sus oportunidades, el crecimiento y consolidación de este último núcleo de campamentos en la zona, ilustrado en la figura 24, ha sido una respuesta inevitable. Este asentamiento ha generado presión sobre el ecosistema del Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto y se localiza en un área vulnerable a riesgos de remoción en masa e incendio, como se detallará en los puntos 3.4 y 3.5.

FIGURA 23: CAMPAMENTOS SECTOR EL SALTO, CATASTRO MINVU 2024.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A MINVU 2024.

FIGURA 24: EVOLUCIÓN CAMPAMENTOS SECTOR EL SALTO.



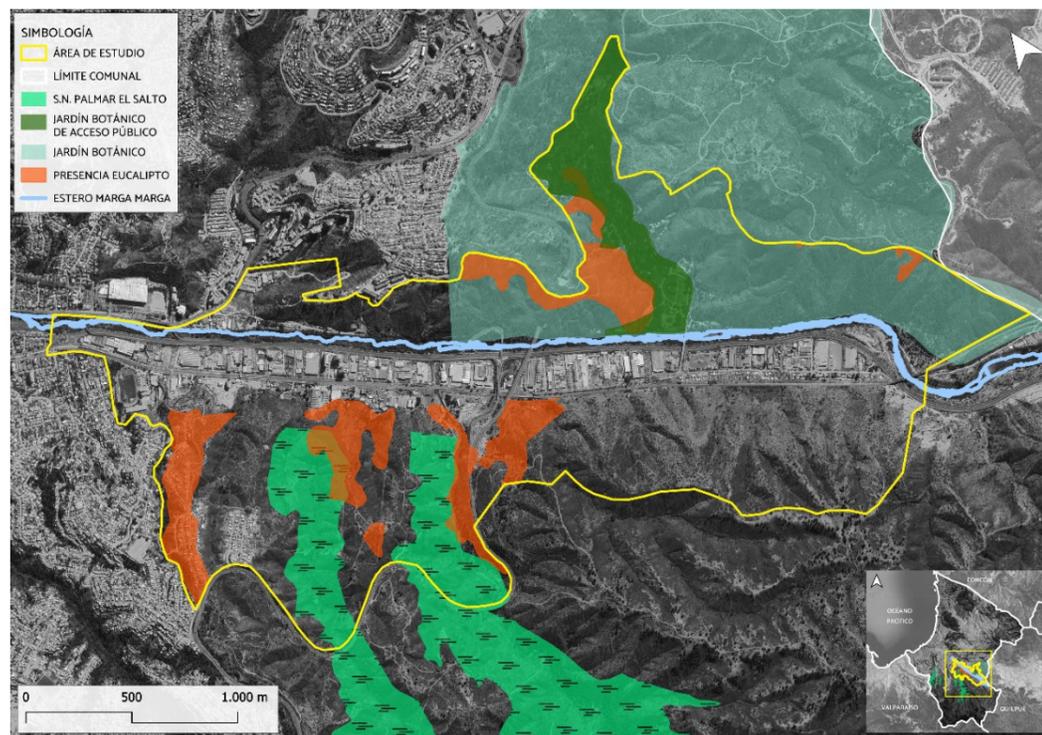
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 3.3 DIMENSIÓN AMBIENTAL:

El Salto en Viña del Mar se caracteriza por la presencia de valiosos entornos naturales como el Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto, protegido oficialmente por su singular riqueza ecológica. También destaca el Jardín Botánico Nacional, reconocido en el Plan Regulador como "Zona EE 2", un parque urbano con recursos de valor natural y patrimonial que permite actividades recreativas y educativas. Finalmente, el Estero Marga-Marga, un corredor natural que atraviesa la ciudad, contribuye al equilibrio ecológico y refuerza el vínculo entre lo urbano y lo natural.

No obstante, como se mostrará en el punto 3.5, estas áreas de valor natural están expuestas a riesgos importantes y presiones urbanas propias por su condición de interfaz con la ciudad.

FIGURA 25: ELEMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL PRESENTES EN EL SECTOR.

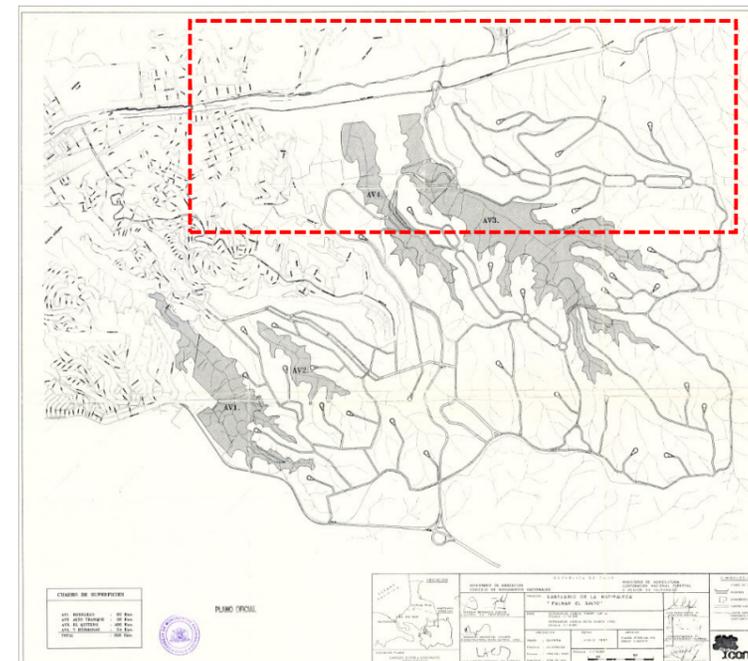


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 3.3.1 SANTUARIO DE LA NATURALEZA PALMAR EL SALTO:

El Santuario de la Naturaleza Palmares de El Salto, situado en Viña del Mar y establecido por el Decreto Exento No 805 el año 1998 (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 1998), se caracteriza por albergar más de 6,000 ejemplares de *Lubaea Chilensis* (Palma Chilena), una especie endémica y una de las palmeras más australes del mundo. Esta especie, de crecimiento lento, puede vivir hasta 1,500 años y tarda entre 35 y 70 años en alcanzar su madurez reproductiva. El santuario presenta una flora variada, con especies como el peumo, boldo, litre, molle y helechos de los géneros *Blechnum* y *Adiantum*. Su fauna incluye mamíferos como el cururo, el degú costino y el zorro culpeo, así como una diversidad de aves, anfibios y peces. Además, cuenta con un sistema de drenaje y un paisaje atractivo que se organiza en cuatro sectores: Rodelillo (82 ha), Altos del Tranque (26 ha), Quebrada El Quiteño (166 ha) y Quebrada Siete Hermanas (54 ha), totalizando 328.381 hectáreas (figura 26). Particularmente, son estos últimos dos sectores los que se ubican en nuestra área de estudio, los que, para el área de intervención específica, abarcarían a un total de 46,1 hectáreas.

FIGURA 26: PLANO OFICIAL SANTUARIO DE LA NATURALEZA PALMAR EL SALTO 1997.



FUENTE: SANTUARIO DE LA NATURALEZA PALMAR EL SALTO, CMN 1997.

FIGURA 27: FOTOGRAFÍAS SANTUARIO – QUEBRADA EL QUITIÑO Y SIETE HERMANAS.



FUENTE: COLECCIÓN JARDÍN BOTÁNICO NACIONAL (QUEBRADA SIETE HERMANAS Y QUEBRADA EL QUITIÑO), SANTUARIO DE LA NATURALEZA PALMAR EL SALTO, 2010.

### 3.3.2 JARDÍN BOTÁNICO:

El Jardín Botánico Nacional (JBN) de Viña del Mar tiene sus orígenes en 1917 cuando Pascual Baburizza adquirió el predio El Olivar, de 404 hectáreas, y contrató al paisajista Georges Henri Dubois Rottier para planificar su uso. En 1931, Baburizza donó el terreno a la Compañía del Salitre de Chile, que lo mantuvo abierto al público. En 1951, el predio fue traspasado al Estado de Chile, y en 1982, pasó a ser administrado por CONAF. En 1992, se creó la Fundación Jardín Botánico Nacional, que le otorgó mayor autonomía, y desde entonces, el jardín se ha consolidado como un importante espacio de conservación, educación y recreación, recibiendo anualmente alrededor de 350,000 visitantes, ofreciendo actividades como programas de educación ambiental, senderos interpretativos, visitas guiadas y servicios para eventos.

A su vez, el JBN alberga una valiosa colección de 779 especies de plantas nativas de Chile, muchas de las cuales estaban en peligro de extinción. Entre sus colecciones destacan el cactario, con ejemplares de cactus chilenos y centroamericanos; plantas del archipiélago de Juan Fernández; especies del bosque esclerófilo central; un parque de plantas exóticas de Europa y Asia; y diversas colecciones de plantas medicinales y endémicas, como la Sophora toromiro, que ya no se encuentra en su hábitat natural.

FIGURA 28: FOTOGRAFÍAS JARDIN BOTÁNICO NACIONAL



FUENTE: COLECCIÓN JARDÍN BOTÁNICO NACIONAL, 2024.

FIGURA 29: MAPA GENERAL JARDÍN BOTÁNICO NACIONAL.



FUENTE: JARDÍN BOTÁNICO NACIONAL, 2024.

#### 3.4 DIMENSIÓN DE RIESGOS:

La evaluación del riesgo en el territorio se centra en dos amenazas principales: las remociones en masa y los incendios urbano-forestales, asociados a las condiciones de interfaz presentes en el área de estudio. Para abordar estos fenómenos, resulta esencial analizar la susceptibilidad (para el caso de las remociones) como un componente clave del riesgo, entendida como la predisposición inherente del terreno y su entorno a experimentar estos eventos. Este enfoque permitiría identificar áreas críticas y sentar un punto de partida técnico para guiar estrategias de planificación orientadas a la mitigación de sus impactos.

Cabe mencionar que, pese a la constatación de riesgo por remoción en masa e incendios urbano-forestales en el sector, este no se encuentra graficado en los instrumentos normativos vigentes (PRC y PREMVAL).

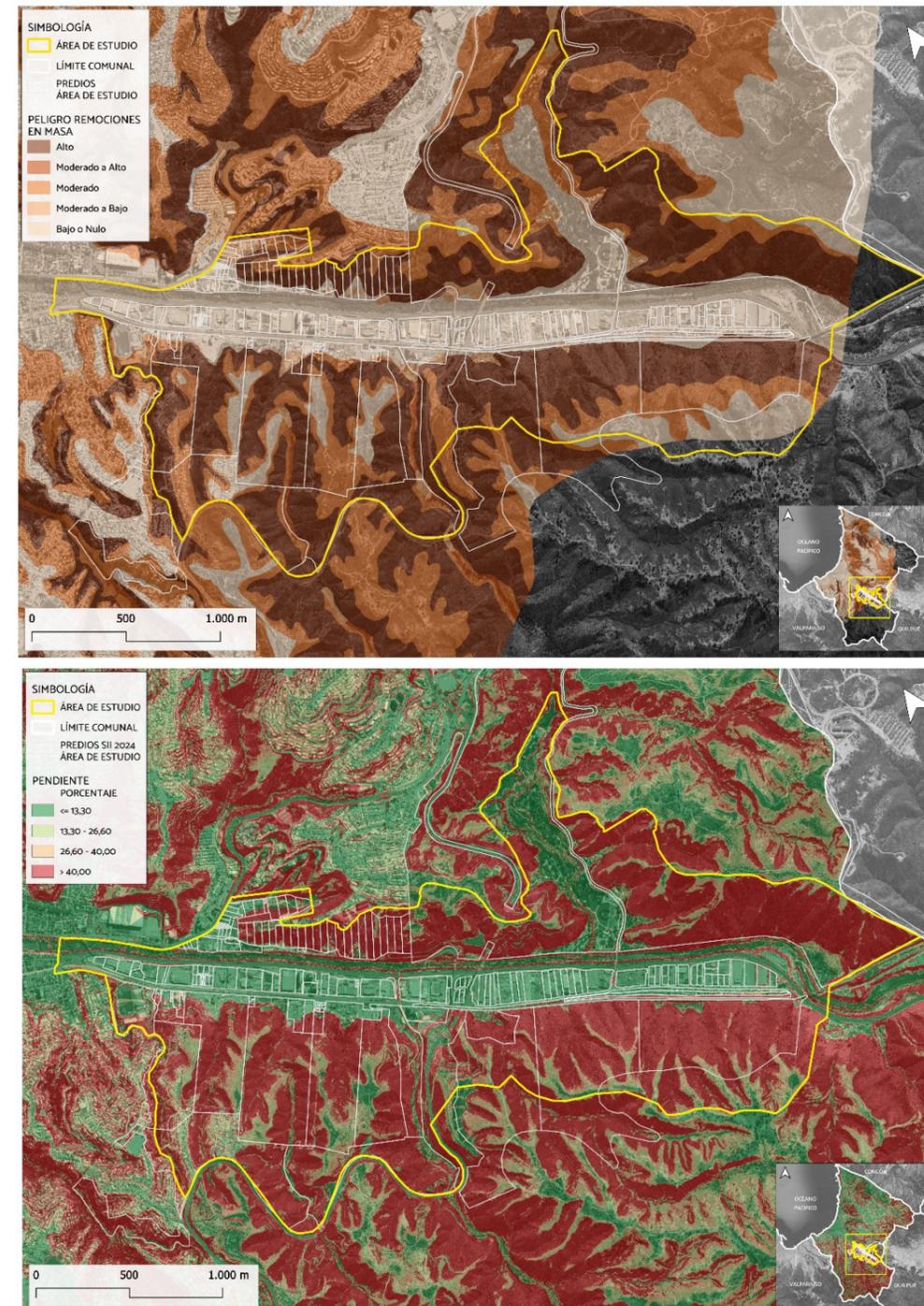
### 3.4.1 SUSCEPTIBILIDAD DE REMOCIONES EN MASA:

Para evaluar la susceptibilidad a eventos de remociones en masa en el sector, se utilizó el estudio titulado “Peligro de remociones en masa e inundaciones de las ciudades de Valparaíso, Viña del Mar y Concón, Región de Valparaíso” (SERNAGEOMIN, 2005). Este informe analiza los peligros geológicos en dichas comunas, identificando áreas de riesgo por remociones en masa, inundaciones y socavamientos, con el objetivo de orientar la planificación territorial.

Basándose en un catastro histórico, análisis de terreno y mapas topográficos, el estudio clasifica las áreas de pendiente en el sector El Salto como de peligro “Alto” y “Moderado-Alto” (figura 28). Además, recomienda restricciones de uso y medidas de mitigación específicas para pendientes entre 40° y 70°. Estas incluyen la implementación de sistemas de drenaje eficientes y la protección del terreno mediante la conservación de la cobertura vegetal.

Sumado a este estudio, otro aspecto relevante en la evaluación de riesgos es lo establecido en el Artículo 47 de la Ordenanza del PREMVAL, que regula las Áreas de Riesgo Natural por Pendiente (AR NP). Según esta normativa, dichas áreas comprenden terrenos con pendientes superiores al 40%, definiendo además las disposiciones urbanísticas aplicables conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Teniendo como base esta regulación, se elaboró un mapa que analiza el porcentaje de pendiente en el área de estudio, utilizando el umbral del 40% como criterio. Los resultados evidencian que más de la mitad del territorio en cuestión supera este valor, lo que subraya la necesidad de adoptar medidas específicas para garantizar la seguridad y viabilidad del desarrollo en la zona (Figura 30).

FIGURA 30: SUSCEPTIBILIDAD A EVENTOS DE REMOCIÓN EN MASA.



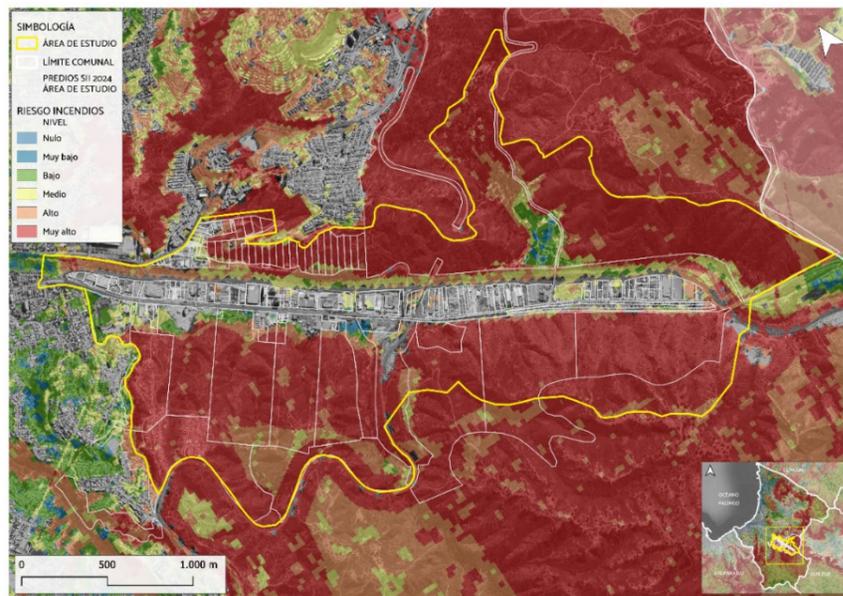
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A ESTUDIO SERNAGEOMIN 2005 Y MODELO DE ELEVACIÓN DIGITAL - 1M DE RESOLUCIÓN, SAF, 2024.

3.4.2 RIESGO INCENDIOS URBANO-FORESTAL:

El sector presenta un alto riesgo de incendios urbano-forestales, catalogado como ‘Muy Alto’ y ‘Alto’ en más del 70% de su superficie según el Estudio de Riesgo de Incendio Urbano-Forestal realizado por el Departamento de Desarrollo e Investigación GEPRIF de CONAF en 2021. Este estudio atribuye el riesgo principalmente a la condición de interfaz urbano-forestal del área, caracterizada por la presencia de quebradas y una abundante vegetación que favorece la propagación del fuego (ver figura 31).

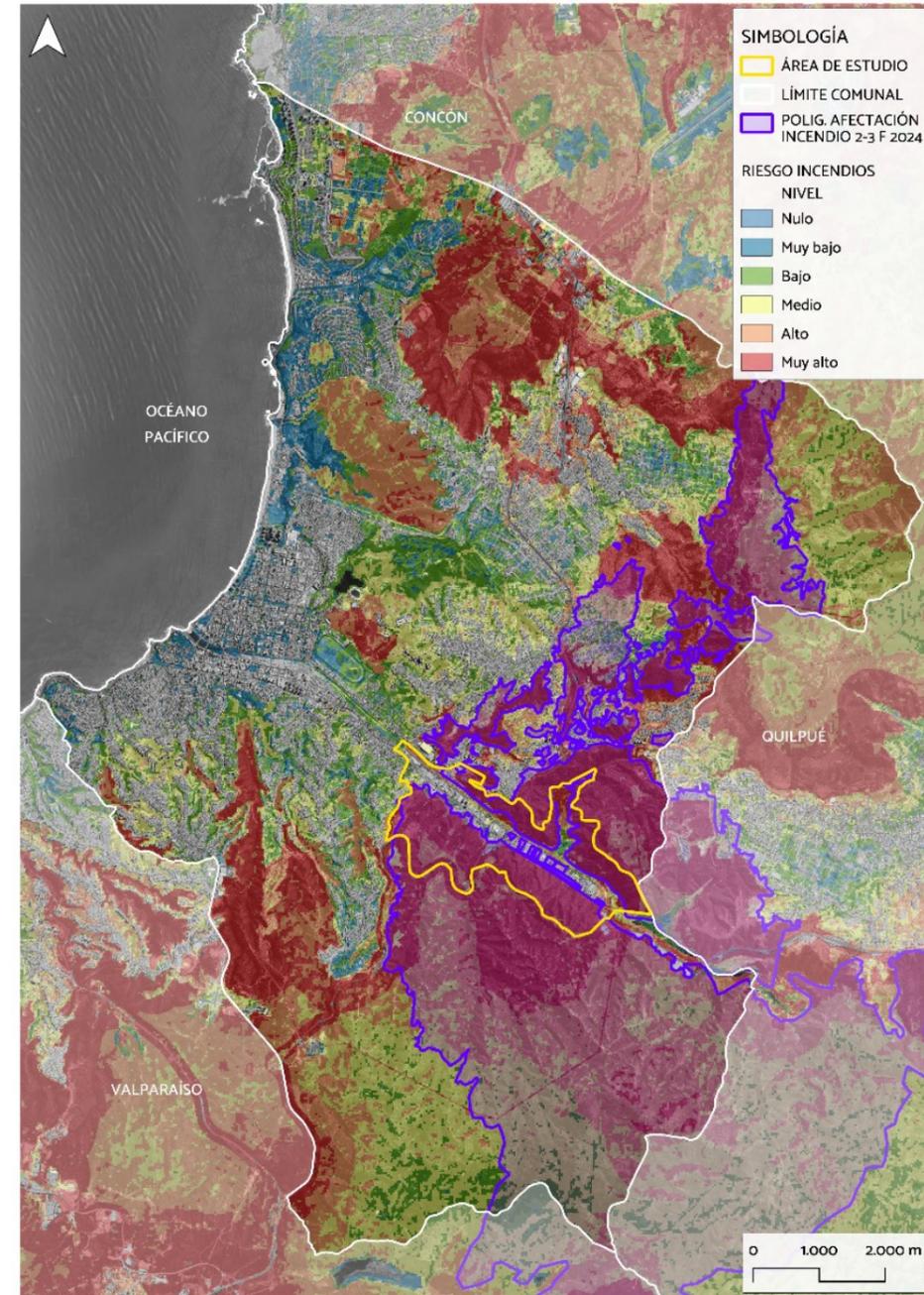
Sumado a esto, la catástrofe ocurrida los días 2 y 3 de febrero de 2024, que afectó gravemente a la comuna y causó la pérdida de 137 vidas (incluidas 4 en el Jardín Botánico), constituye un antecedente crítico para la gestión del riesgo en este territorio. Al comparar los resultados del estudio de CONAF con el polígono de afectación del incendio (ver figura 32), se evidencia la correspondencia que reafirma su condición de riesgo de esta zona, alertando sobre la necesidad de fortalecer las herramientas normativas e instituciones dedicadas a la gestión de desastres para la comuna y el sector.

FIGURA 31: RIESGO DE INCENDIO URBANO-FORESTAL, SECTOR EL SALTO.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A ESTUDIO DE RIESGO DE INCENDIO URBANO FORESTAL, DEPARTAMENTO DE DESARROLLO E INVESTIGACIÓN GEPRIF- CONAF 2021.

FIGURA 32: RIESGO DE INCENDIO URBANO-FORESTAL A NIVEL COMUNAL + POLIGONO INCENDIO 02 Y 03 FEB. 2024.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A BASE CATASTRAL DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

FIGURA 33: REGISTROS INCENDIO 02 Y 03 DE FEBRERO EN EL SECTOR EL SALTO.



FUENTE: INFORME 'INCENDIOS 02 Y 03 DE FEBRERO DE 2014, VIÑA DEL MAR. CIGIDEN, 2024.

#### 4. SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO: FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

##### 4.1 FODA:

A partir de la elaboración de la Matriz FODA, se realizó un análisis a partir de la siguiente tabla para identificar elementos de relación y obtener los aspectos más relevantes a tener en consideración para elaboración de estrategias reactivas, adaptativas, ofensivas y defensivas. Se adjunta anexo de la matriz para observar.

De esta matriz y el diagnóstico estratégico surgieron los elementos centrales para determinar los FCD.



## 4.2 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN:

**RESGUARDO DEL ALTO VALOR AMBIENTAL**

El área colinda con zonas de gran valor ambiental, como el Jardín Botánico y el Santuario de la Naturaleza. El desafío aquí es garantizar que el desarrollo urbano impacte lo menos posible estos ecosistemas sensibles y compensar el futuro aumento de carga en el sector. Para ello, se plantea diseñar un plan que, a través de diferentes herramientas, promueva mecanismos de mitigación para reducir o compensar el impacto ambiental, promoviendo un desarrollo equilibrado que conserve y valore el entorno natural.

**RECONVERSIÓN DEL SUELO INDUSTRIAL SUBUTILIZADO**

El principal reto en la dimensión urbana es transformar los terrenos industriales subutilizados en zonas de uso mixto que integren residencias, comercio y servicios. La subutilización de la infraestructura industrial y bodegaje en el área debe abordarse mediante una reconversión planificada y acorde a las demandas urbanas actuales, potenciando el uso del suelo para actividades de mayor valor agregado.

**APROVECHAMIENTO DE LA UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y CONECTIVIDAD**

El sector "El Salto" posee una ubicación estratégica en el Área Metropolitana de Valparaíso, con excelente conectividad vial y ferroviaria, incluida la futura llegada del tren Santiago-Valparaíso. A pesar de este potencial, el área se caracteriza por la presencia de numerosos sitios eriazos y terrenos subutilizados. El desafío es revitalizar estos espacios mediante un desarrollo urbano planificado, que integre usos mixtos, mejore la infraestructura y promueva la sustentabilidad, maximizando así su contribución al crecimiento comunal, regional y metropolitano.

**MITIGACIÓN DE AMENZAS SOCIONATURALES**

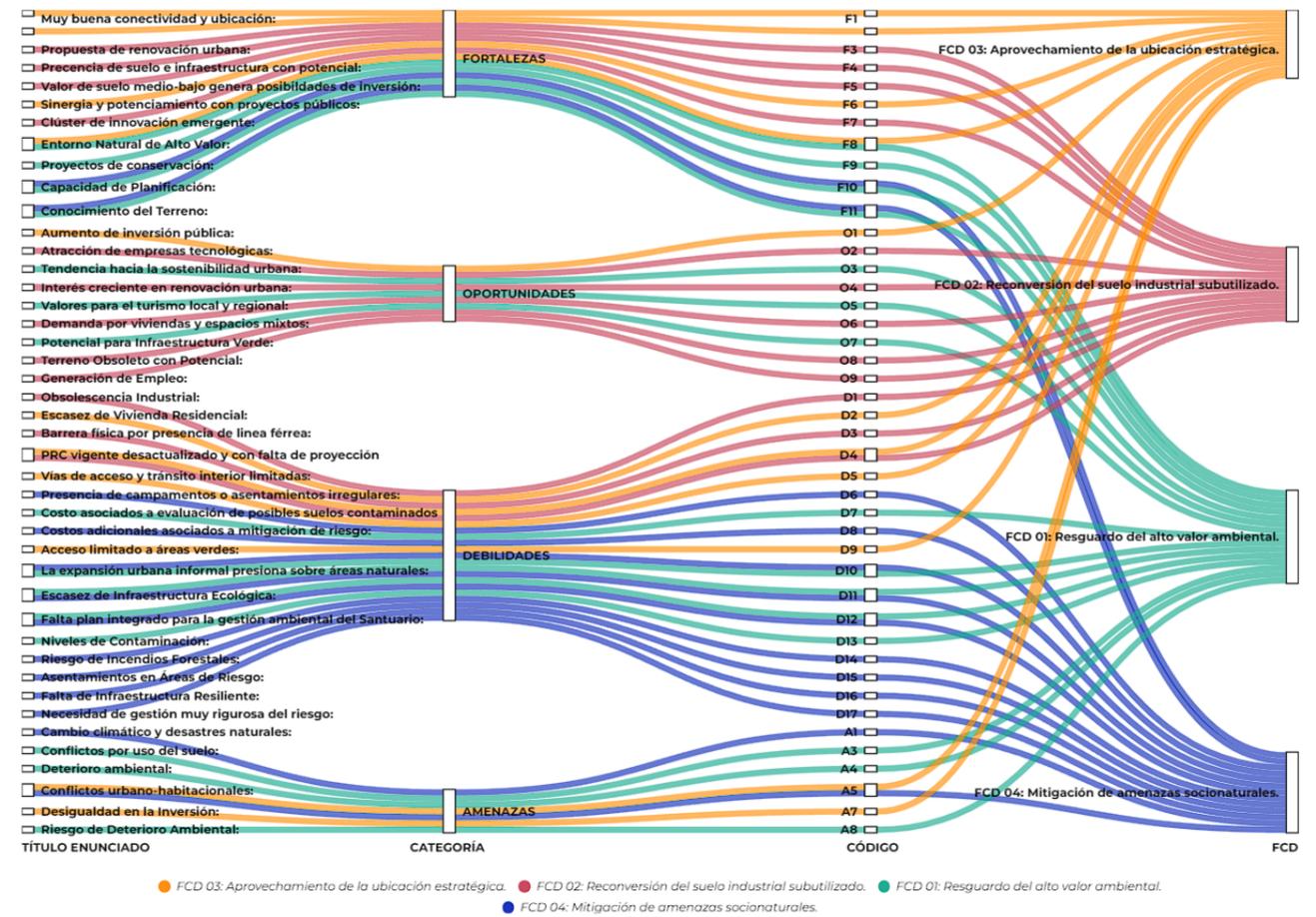
El sector presenta exposición a riesgos de incendios forestales y remociones en masa, especialmente en las zonas de interfaz urbano-forestal identificadas en el diagnóstico. Tomando el artículo 2.1.17 de la UGUC, se busca establecer un área de riesgo en el sector, definiendo restricciones y directrices claras para el uso del suelo y la planificación territorial, mitigando dichas amenazas. Esto permitirá orientar el desarrollo urbano de manera segura y sustentable, resguardando tanto a las futuras construcciones como a las comunidades vulnerables que actualmente ocupan zonas críticas.

4.3 DIAGRAMA ALUVIAL:

En esta sección se presenta la elaboración de un diagrama aluvial, el cual muestra los flujos de relación entre los diferentes enunciados o conclusiones del diagnóstico estratégico, la categoría FODA de pertenencia (fortaleza, oportunidad, debilidad o amenaza), el código de identificación de cada enunciado y el FCD al que se vincula.

Se puede observar a partir del diagrama que la categoría FODA con mayor preponderancia es el de ‘debilidades’, las cuales tienen un alto nivel de vínculo con el ‘FCD 04: Mitigación del riesgo de amenazas siconaturales’, brindando así una primera señal de alerta sobre esta dimensión y posibles estrategias para abordarla.

Por otra parte, se puede observar que los cuatro FCD presentan cantidad de vínculos muy similares, destacando levemente el ‘FCD 01: Resguardo del alto valor ambiental’ por sobre el resto.



## 5. IMAGEN OBJETIVO:

## 5.1 VISIÓN DE DESARROLLO:

*"El Salto, puerta de entrada a la ciudad de Viña del Mar, se proyecta como un polo estratégico de desarrollo urbano integrado, liderando la incorporación de la industrial 4.0 en la región. Su privilegiada conectividad y la transformación de terrenos industriales subutilizados preparan el camino para un distrito de usos mixtos, donde convergen innovación, tecnologías limpias y economía del conocimiento, generando alto valor con bajo impacto ambiental.*

*En armonía con su entorno natural único, El Salto aspira a ser un modelo de urbanismo sostenible, integrando espacios habitacionales resilientes, infraestructura de movilidad avanzada y actividades productivas de vanguardia. Se perfila como un referente regional que inspira un desarrollo equilibrado, inclusivo y sostenible para el futuro."*

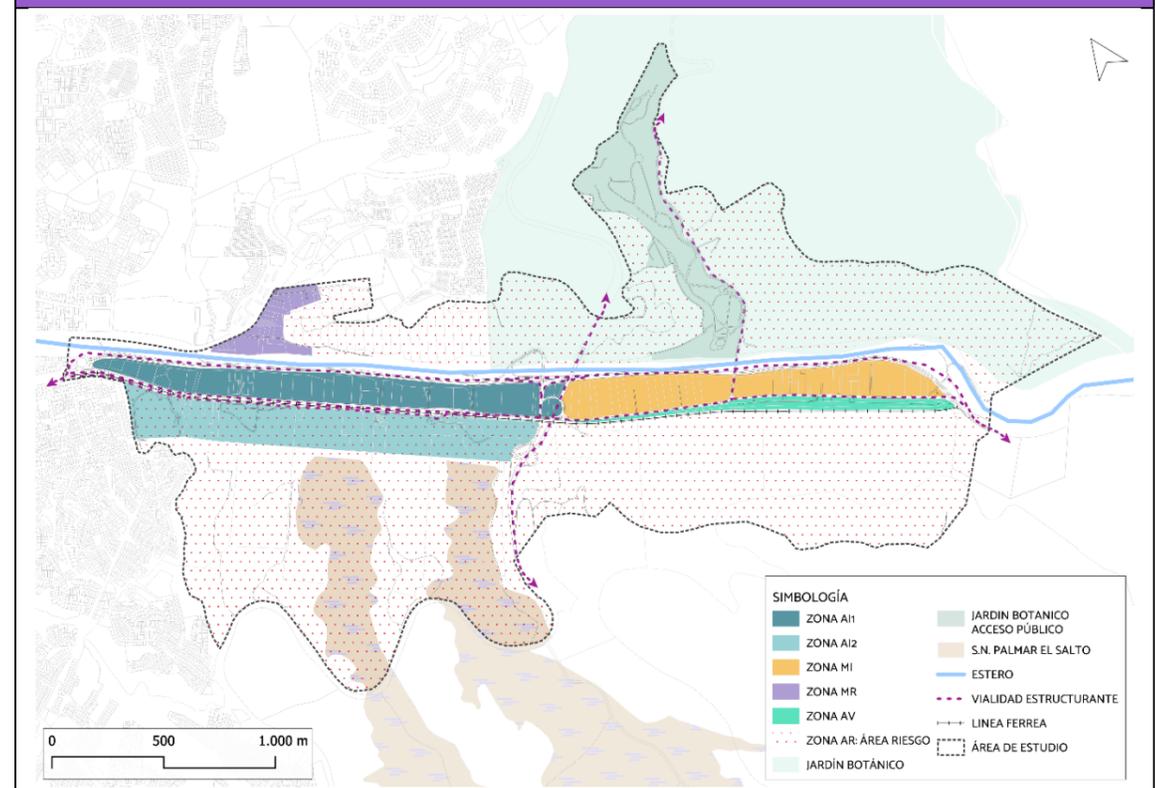


5.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE PLANIFICACIÓN:

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE PLANIFICACIÓN	
TÍTULO	INTENCIÓN
1. RECONVERSIÓN Y USO DE SUELO	Reconvertir los terrenos industriales subutilizados en espacios de usos mixtos que integren comercio, servicios, áreas recreativas y vivienda en áreas específicas, promoviendo una densificación sustentable que responda a las demandas económicas y sociales de la comuna.
2. CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD URBANA	Mejorar la infraestructura vial y de transporte, priorizando la ampliación y el rediseño de la calle Limache como eje estructurante, y potenciando la integración del sector con la llegada del tren Santiago-Valparaíso y el teleférico intercomunal.
3. GESTIÓN AMBIENTAL Y RESILIENCIA	Implementar estrategias de mitigación de riesgos socioambientales en la interfaz urbano-forestal, como incendios y remociones en masa, protegiendo los ecosistemas colindantes del Jardín Botánico y el Santuario de la Naturaleza mediante medidas de mantención y resguardo ambiental.
4. INTEGRACIÓN SOCIAL Y HABITACIONAL	Incorporar soluciones habitacionales inclusivas y sostenibles para los asentamientos informales, asegurando acceso a servicios básicos y reduciendo la vulnerabilidad frente a riesgos naturales.
5. COMPENSACIÓN URBANA Y CAPTURA INDIRECTA DE PLUSVALÍA	Implementar mecanismos normativos para capturas indirectas de plusvalía generada por la inversión pública, reinvertiendo en espacios públicos de calidad, áreas verdes accesibles y medidas de compensación ambiental.
6. FOMENTO DE UN DESARROLLO ECONÓMICO COMPETITIVO	Consolidar el sector hacia el desarrollo de un polo económico estratégico, capaz de generar empleo y dinamizar la economía local y metropolitana mediante la localización de actividades económicas basadas en tecnología, innovación y economía del conocimiento.

5.3 ALTERNATIVA 1:

ALT 1: "POLO DE INNOVACIÓN Y PROGRESO: EL SALTO COMO MOTOR ECONÓMICO"



**Descripción alternativa:**  
 Alternativa que busca sacar el máximo provecho económico a las potencialidades de reconversión en el sector. Se plantea una alta y media-alta intensidad de usos, con una zonificación predominantemente mixta que integre viviendas, servicios, comercio y actividades productivas inofensivas. Se prioriza la atracción de empresas tecnológicas, centros de Investigación y Desarrollo (I+D), y servicios de valor agregado mediante incentivos específicos que fomenten su instalación y consolidación.  
 Adicionalmente, se propone un espacio verde lineal en las franjas de terrenos pertenecientes a EFE en el sector oriente, mejorando la calidad ambiental y funcionalidad del área, junto con una apertura vial al final de calle Limache.  
 Para el área norponiente, se contempla el desarrollo de viviendas con cuotas de integración social (mediante incentivos) para habilitar mayor oferta.

Esta combinación busca dinamizar la economía local, atraer inversión y fomentar un entorno urbano competitivo y funcional.

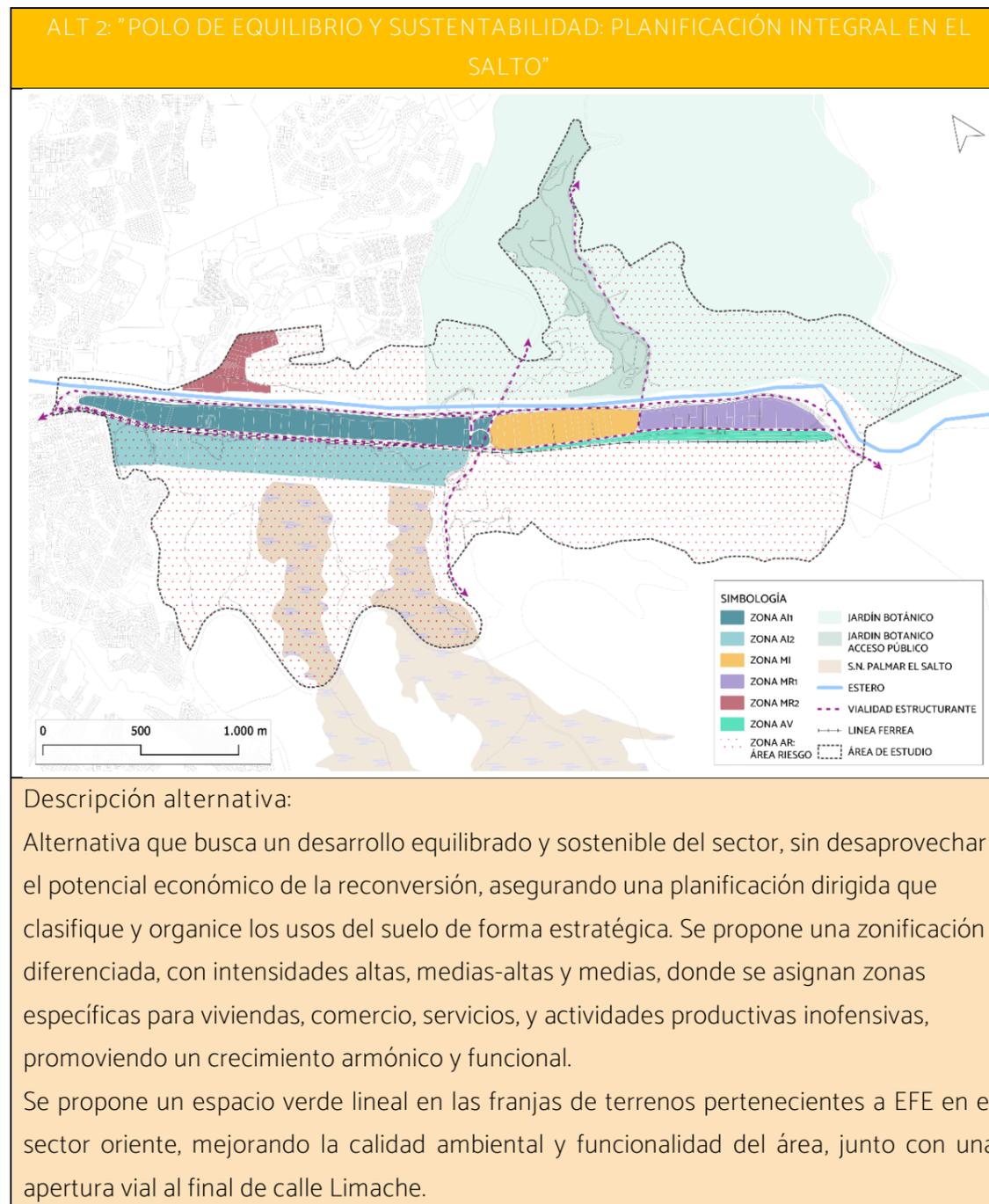
Componentes de estructuración:

1. Intensidad de ocupación de suelo (mediante altura máximas)
2. Usos de suelo.

Propuesta:

- A11: Zona alta intensidad (Alturas 12 - 14 pisos). Usos de suelo: Mixto (incluyendo residencial)
- A12: Zona media intensidad (Alturas 6 - 8 pisos). Usos de suelo: Mixto (no incluye residencial)
- MI: Zona media-alta intensidad (Alturas 8 - 10 pisos). Usos de suelo: Mixto (incluye residencial)
- MR: Zona media-alta intensidad (Alturas 8 - 10 pisos). Usos de suelo: Residencial. Usos comerciales y de servicios limitados.
- AV: Área verde lineal en las franjas de terrenos pertenecientes a EFE en el sector oriente.
- AR: Se define un área de riesgo idéntica en ambas alternativas.

5.4 ALTERNATIVA 2:



Se integran permiten usos de suelo residencial en áreas específicas, con mecanismos que aseguren vivienda de interés público y reubicación de familias en campamentos.

Esta alternativa busca maximizar los beneficios sociales y ambientales en equilibrio con los réditos económicos, mientras se dinamiza la economía con actividades de valor agregado, promoviendo un entorno resiliente, inclusivo y sostenible.

Componentes de estructuración:

- Intensidad de ocupación de suelo (mediante altura máximas)
- Usos de suelo.

Propuesta:

- AI1: Zona alta intensidad (Alturas 12 – 14 pisos). Usos de suelo: mixtos (sin residencial). Actividades productivas inofensivas.
- AI2: Zona media intensidad (Alturas 6 – 8 pisos). Usos de suelo: Usos de suelo: (mixtos sin residencial). Actividades productivas inofensivas.
- MI: Zona media-alta (Alturas 8 – 10 pisos). Usos de suelo: Usos de suelo: mixtos (permite residencial). Actividades productivas inofensivas.
- MR1: Zona media intensidad (Alturas 6 – 8 pisos). Usos de suelo: Residencial. Usos comerciales y de servicios limitados.
- MR2: Zona media intensidad (Alturas 6 – 8 pisos). Usos de suelo: Residencial. Usos comerciales y de servicios limitados.
- AV: Área verde lineal en las franjas de terrenos pertenecientes a EFE en el sector oriente.
- AR: Se define un área de riesgo idéntica en ambas alternativas.

5.5 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS:

OBJETIVO ESTRATÉGICO DE PLANIFICACIÓN	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
1. RECONVERSIÓN Y USO DE SUELO	● 1	● 2
2. CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD URBANA	● 2	● 2
3. GESTIÓN AMBIENTAL Y RESILIENCIA	● 1	● 2
4. INTEGRACIÓN SOCIAL Y HABITACIONAL	● 1	● 2
5. COMPENSACIÓN URBANA Y CAPTURA INDIRECTA DE PLUSVALÍA	● 2	● 2
6. FOMENTO DE UN DESARROLLO ECONÓMICO COMPETITIVO	● 2	● 1
TOTAL PUNTAJE:	9/12	11/12
BREVE EVALUACIÓN	Esta alternativa es fuerte en términos de dinamismo económico, pero descuida parcialmente aspectos sociales, ambientales asociados al sector.	Esta alternativa se destaca por su equilibrio entre lo económico, social y ambiental, asegurando un desarrollo integral y sostenible que responde mejor a los objetivos estratégicos planteados.
SINTESIS	La alternativa 2 es la alternativa sugerida en términos de cumplimiento de los objetivos estratégicos, ofreciendo un desarrollo más equilibrado y sostenible. La alternativa 1, aunque fuerte en términos económicos, queda más rezagada en aspectos sociales y ambientales.	

## 6. PROPUESTA DEL PLAN:

El Plan para la reconversión de El Salto se estructura en tres componentes fundamentales: Regulación, Inversión y Gestión. El componente de Regulación se establece como el eje principal para alcanzar los objetivos estratégicos, definiendo las bases normativas para un desarrollo equilibrado y sostenible. Complementariamente, los componentes de Inversión y Gestión desempeñan un rol esencial como impulsores del plan, asegurando su implementación efectiva y promoviendo la transformación integral del sector.

### 6.1 COMPONENTES DE REGULACIÓN:

Este apartado detalla las normas urbanísticas principales, definiendo los usos de suelo permitidos y prohibidos, así como las intenciones o vocaciones específicas de cada zona. A su vez incluye una cartera de incentivos normativos orientados a acelerar la reconversión del sector, guiar su planificación estratégica y establecer mecanismos para la captura de plusvalía indirecta, promoviendo un desarrollo sostenible y equilibrado.

#### 6.1.1 SISTEMA DE INCENTIVOS NORMATIVOS O NORMA CONDICIONADA:

A continuación, se detallan los incentivos normativos diseñados para acelerar el proceso de reconversión de El Salto, fomentando proyectos que promuevan el desarrollo habitacional, la integración social y la sostenibilidad ambiental. A través de estos mecanismos, se busca equilibrar intereses privados y públicos, generando beneficios urbanos y sociales mientras se impulsa un desarrollo estratégico del territorio.

Entre las herramientas destacadas se encuentra el sistema de *vouchers*, que permite otorgar beneficios normativos a cambio de aportes específicos en el marco de los intereses del plan y el territorio. El funcionamiento detallado de este sistema se abordará en el subcapítulo de "Componentes de Gestión".

#### Listado de Incentivos Normativos:

1. Voucher para compra de vivienda de interés público.
2. Voucher para conservación y mantención ambiental.
3. Desarrollo de vivienda de interés público.
4. Cesiones al espacio público.
5. Voucher para desarrollo de proyectos PIMEP en el sector.

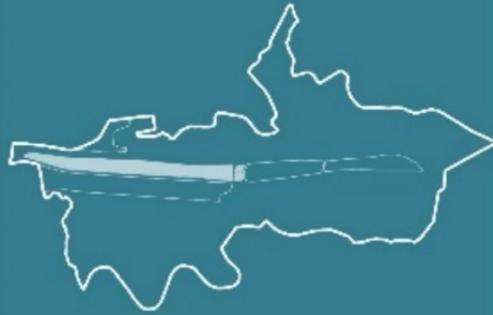
Estos incentivos representan herramientas clave para orientar la transformación de El Salto hacia un modelo más sostenible, inclusivo y competitivo.



CARTILLA GRÁFICA DE INCENTIVOS NORMATIVOS

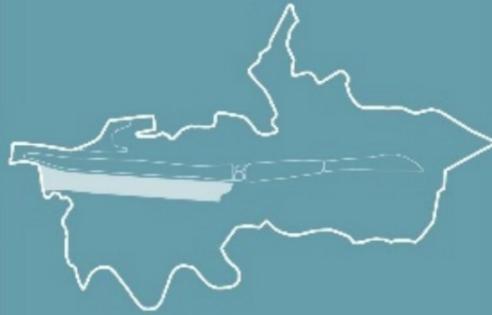
**Incentivo 1:**  
Voucher para compra de vivienda de interés público.

Utilizable en:



**Incentivo 2:**  
Voucher para conservación y mantención ambiental.

Utilizable en:



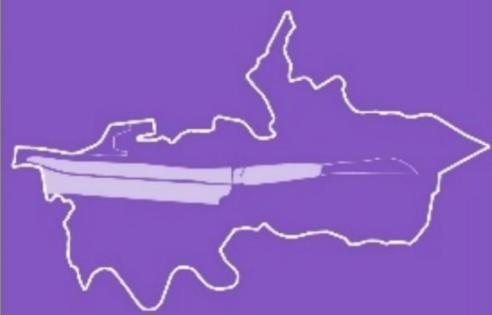
**Incentivo 3:**  
Desarrollo vivienda de interés público.

Utilizable en:



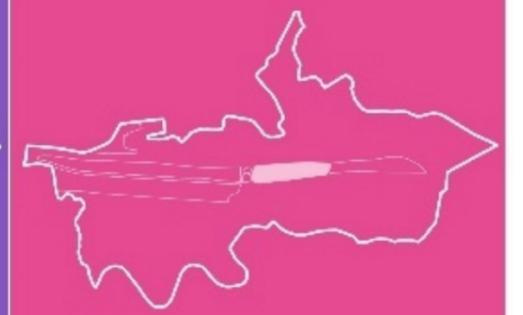
**Incentivo 4:**  
Cesiones al espacio público.

Utilizable en:



**Incentivo 5:**  
Voucher para desarrollo proyectos PIMEP en el sector.

Utilizable en:



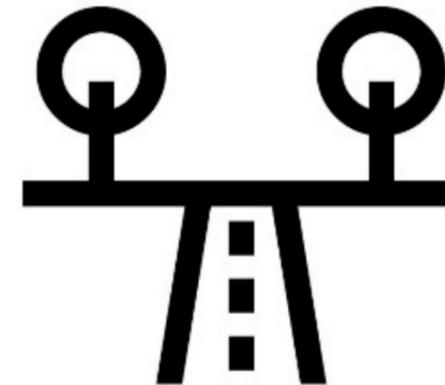
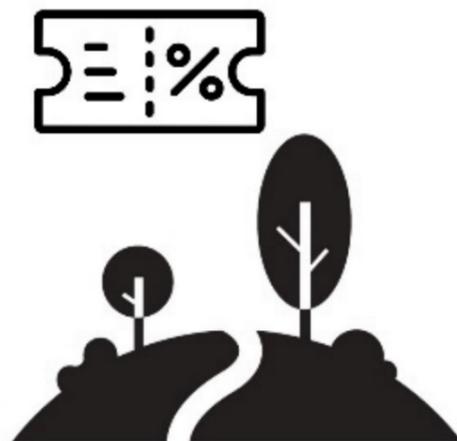
Concede beneficios de norma urbanística a proyectos que entreguen, en dinero, el equivalente a 8 veces el cálculo de aporte al espacio público señalado en el Art. 2.2.5. Bis de la O.G.U.C.

Concede beneficios de norma urbanística a proyectos que entreguen, en dinero, el equivalente a 6 veces el cálculo de aporte al espacio público señalado en el Art. 2.2.5. Bis de la O.G.U.C.

Concede beneficios de norma urbanística a proyectos que integren porcentajes mayores al 30% de vivienda de interés público. Este porcentaje debe desglosarse en un ratio 2-1 (2 para programas habitacionales dirigidos a estratos vulnerables y 1 de estratos medios).

Concede beneficios de norma urbanística a proyectos que generen Servidumbre de Libre Tránsito en el predio, en forma adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en la LGUC.

Concede beneficios de norma urbanística a proyectos que entreguen, en dinero, el equivalente a 4 veces el cálculo de aporte al espacio público señalado en el Art. 2.2.5. Bis de la O.G.U.C.



>=8 Veces el cálculo de aporte (UF)

>=6 Veces el cálculo de aporte (UF)

>=30% Vivienda de interés público

15% Predio para libre tránsito

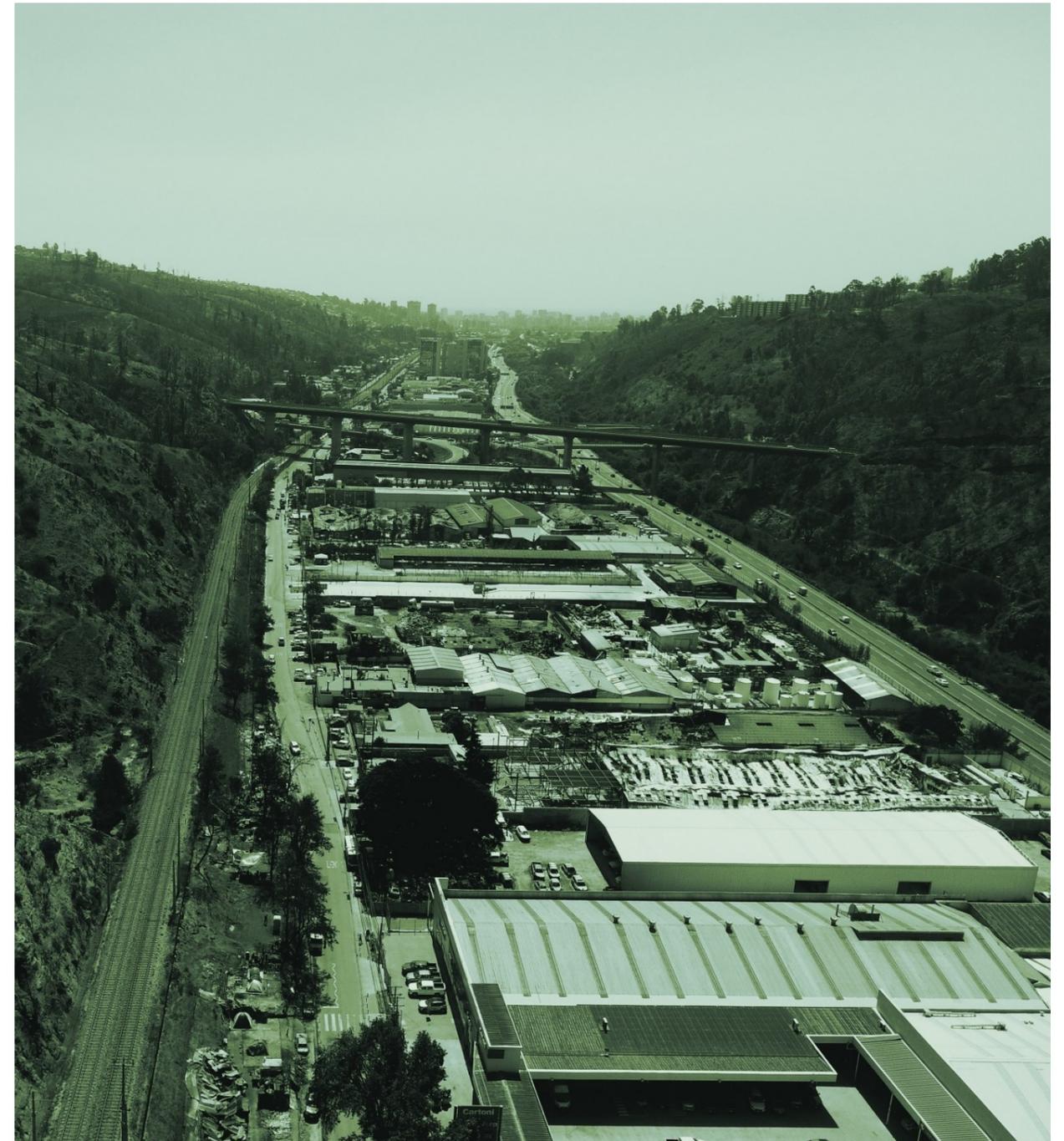
>=4 Veces cálculo de aporte (UF)

#### 6.1.2 SISTEMA DE ZONIFICACIÓN Y NORMA URBANÍSTICA:

A continuación, se presenta la caracterización y regulación de las cinco zonas definidas en el plan, abordando sus particularidades en términos de uso del suelo, normas urbanísticas principales e incentivos normativos aplicables. Cada zona cuenta con una ficha específica que establece los usos permitidos y prohibidos, así como las normas base que regulan su desarrollo y las mejoras normativas que se pueden alcanzar mediante los incentivos establecidos.

Además, se han definido áreas restringidas al desarrollo urbano, identificadas como "áreas de riesgo", en conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Estas restricciones se sustentan en la alta y muy alta susceptibilidad del sector a peligros asociados con remociones en masa e incendios forestales, priorizando la seguridad, la sostenibilidad ambiental y la compatibilidad con el entorno natural.

Complementariamente, el plan incluye la apertura vial al final de la calle Limache y el ensanchamiento de esta vía, con el objetivo de mejorar la conectividad y la movilidad en el sector, fortaleciendo su integración con el sistema urbano circundante. Estos últimos elementos se pueden observar en el plano general presentado en el punto 6.1.3.



### ZONA A11

Zona que busca potenciar la zona A11 concentrando las principales actividades económicas del sector y consolidándose como un polo económico estratégico. No obstante, debido a su emplazamiento colindante al Santuario de la Naturaleza, área de interfaz y área de riesgos, se proponen normas de edificación más restrictivas para asegurar un traspaso armónico con el paisaje y minimizar riesgos. Debido a su condición de riesgos se excluye el uso residencial, priorizando la seguridad, la sostenibilidad ambiental y la compatibilidad con su entorno.

TIPO	CLASE O DESTINO	VIGENTE	PROPUESTA	NO PERMITIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	●	●	
	HOSPEDAJE	●	●	
	HOGARES DE ACOGIDA	●	●	
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	●	●	
	COMERCIO	●	●	
	CULTO CULTURA	●	●	
	DEPORTE	●	●	
	EDUCACIÓN	●	●	
	ESPARCIMIENTO	●	●	
	SALUD	●	●	
	SEGURIDAD	●	●	
	SERVICIOS	●	●	
	SOCIAL	●	●	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INOFENSIVAS	●	●	
	MOLESTAS	●	●	
	CONTAMINANTES	●	●	
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	●	●	
	SANITARIO	●	●	
	ENERGÉTICA	●	●	
ESPACIO PÚBLICO	BNUP	●	●	
ÁREAS VERDES	PÚBLICAS O PRIVADAS	●	●	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PRINCIPALES	NORMA BASE PROPUESTA	INCENTIVO 1	INCENTIVO 4	SUMA INCENTIVOS 1 + 4
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	3 (p)   9 (m)	5 (p)   15 (m)	4 (p)   12 (m)	14 (p)   48 (m)
DENSIDAD DE OCUPACIÓN MÁXIMA	*	*	*	*
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,33	0,33	0,33	0,42
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3	38	3,5	4,8

INCENTIVOS APLICABLES EN LA ZONA				
1: Voucher para compra de vivienda de interés público.	2: Voucher para conservación y mantención ambiental	3: Desarrollo de vivienda de interés	4: Cesiones al espacio público.	5: Voucher para desarrollo de

Equipamientos de educación: media, básica y prebásica.  
Equipamientos comerciales como: centros de servicio automotor.

●	PERMITIDO
●	PARCIALMENTE PERMITIDO
●	PROHIBIDO

## ZONA AI2

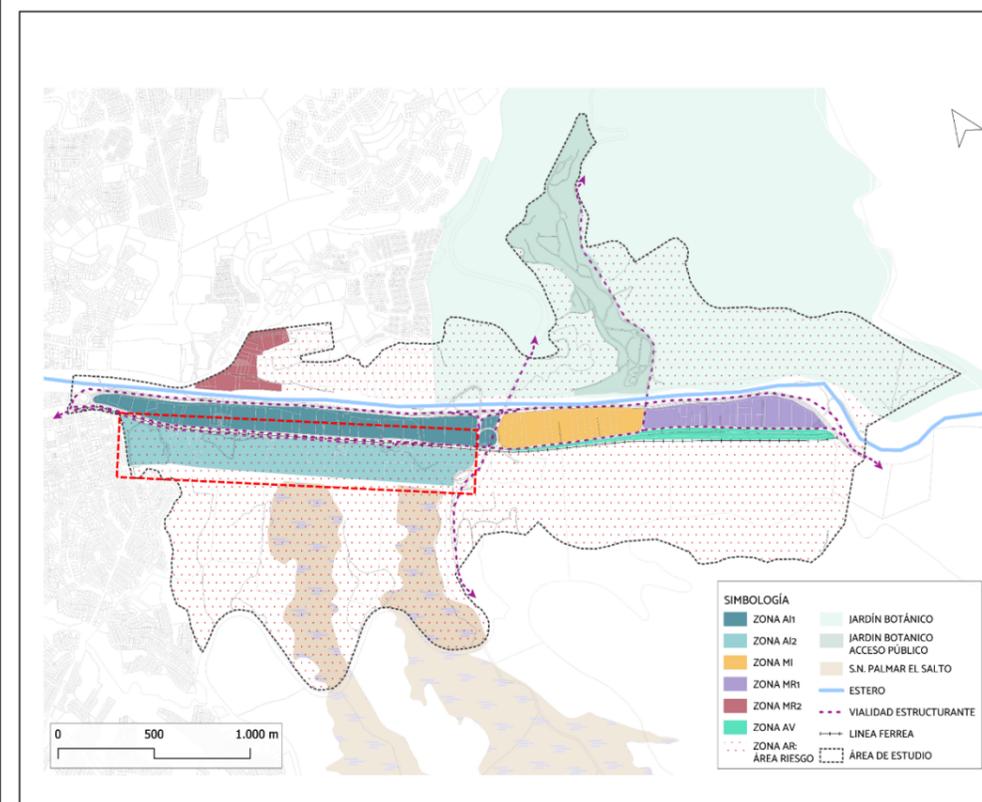
Zona colindante al entorno natural y al Santuario de la Naturaleza se destina exclusivamente a usos comerciales y tecnológicos, con normas de edificación más restrictivas para garantizar un traspaso armónico con el paisaje natural. Debido a su ubicación en un área de riesgo por incendios forestales, se excluye el uso residencial, priorizando la seguridad, la sostenibilidad ambiental y la compatibilidad con su entorno.

TIPO	CLASE O DESTINO	VIGENTE	PROPUESTA	NO PERMITIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	●	●	
	HOSPEDAJE	●	●	
	HOGARES DE ACOGIDA	●	●	
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	●	●	
	COMERCIO	●	●	
	CULTO CULTURA	●	●	
	DEPORTE	●	●	
	EDUCACIÓN	●	●	
	ESPARCIMIENTO	●	●	
	SALUD	●	●	
	SEGURIDAD	●	●	
	SERVICIOS	●	●	
SOCIAL	●	●		
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INOFENSIVAS	●	●	
	MOLESTAS	●	●	
	CONTAMINANTES	●	●	
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	●	●	
	SANITARIO	●	●	
	ENERGÉTICA	●	●	
ESPACIO PÚBLICO	BNUP	●	●	
ÁREAS VERDES	PÚBLICAS O PRIVADAS	●	●	

Equipamientos de educación: media, básica y prebásica.  
Equipamientos comerciales como: centros de servicio automotor.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PRINCIPALES	NORMA BASE PROPUESTA	INCENTIVO 2	INCENTIVO 4	SUMA INCENTIVOS 2 + 4
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	2 (p)   6 (m)	4p (p)   12 (m)	3 (p)   9 (m)	8 (p)   24 (m)
DENSIDAD DE OCUPACIÓN MÁXIMA	*	*	*	*
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,3	0,35	0,35	0,38
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3	3,5	3,3	4,6

INCENTIVOS APLICABLES EN LA ZONA				
1: Voucher para compra de vivienda de interés público.	2: Voucher conservación ambiental	3: Vivienda de interés público.	4: Cesiones al espacio público.	5: Voucher para desarrollo de



●	PERMITIDO
●	PARCIALMENTE PERMITIDO
●	PROHIBIDO

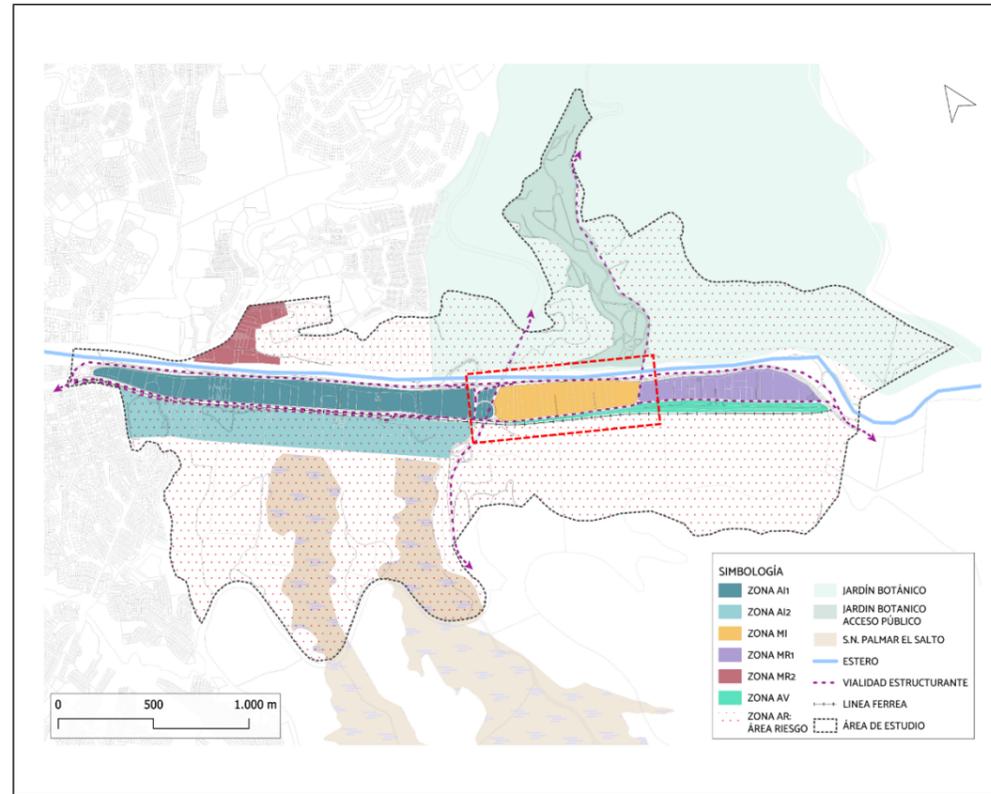
## ZONA MI

Zona de media intensidad que busca integrar usos mixtos, incluyendo el residencial, para fomentar una transición armónica hacia el paisaje del acceso al Jardín Botánico. Se proponen condiciones de edificación de media altura que permitan un desarrollo equilibrado entre actividades económicas y habitacionales, priorizando la sostenibilidad y la integración con el entorno natural. Este enfoque busca garantizar un equilibrio funcional y estético, fortaleciendo la conexión entre el sector urbano y áreas de valor natural.

TIPO	CLASE O DESTINO	VIGENTE	PROPUESTA	NO PERMITIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	●	●	
	HOSPEDAJE	●	●	
	HOGARES DE ACOGIDA	●	●	
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	●	●	
	COMERCIO	●	●	
	CULTO CULTURA	●	●	
	DEPORTE	●	●	
	EDUCACIÓN	●	●	
	ESPARCIMIENTO	●	●	
	SALUD	●	●	
	SEGURIDAD	●	●	
	SERVICIOS	●	●	
	SOCIAL	●	●	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INOFENSIVAS	●	●	
	MOLESTAS	●	●	
	CONTAMINANTES	●	●	
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	●	●	
	SANITARIO	●	●	
	ENERGÉTICA	●	●	
ESPACIO PÚBLICO	BNUP	●	●	
ÁREAS VERDES	PÚBLICAS O PRIVADAS	●	●	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PRINCIPALES	NORMA BASE PROPUESTA	INCENTIVO 4	INCENTIVO 5	SUMA INCENTIVOS 4+5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	3 (p)   9 (m)	4 (p)   12 (m)	5 (p)   15 (m)	10 (p)   30 (m)
DENSIDAD DE OCUPACIÓN MÁXIMA	1300 hab/ha	1400 hab/ha	1800 hab/ha	2000 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,5	0,52	0,55	0,58
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3	3,2	3,5	4,2

INCENTIVOS APLICABLES EN LA ZONA				
1: Voucher para compra de vivienda de interés público.	2: Voucher conservación ambiental	3: Vivienda de interés público.	4: Cesiones al espacio público.	5: Voucher para desarrollo de



●	PERMITIDO
●	PARCIALMENTE PERMITIDO
●	PROHIBIDO

Equipamientos comerciales como: centros de servicio automotor, grandes centros comerciales

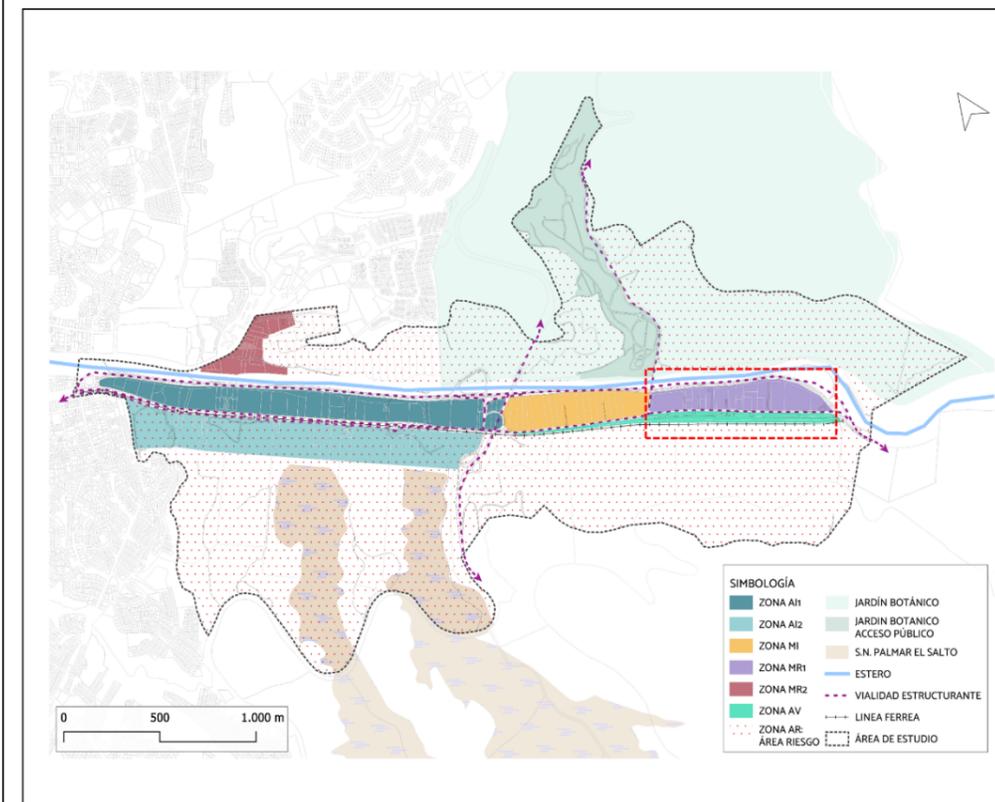
## ZONA MR1

Zona de media intensidad orientada a consolidar un entorno residencial armónico, con condiciones de edificación de media altura que faciliten la transición hacia el paisaje del Jardín Botánico y áreas naturales circundantes. Se restringen actividades productivas, como bodegaje, y equipamientos comerciales o de servicios de alta intensidad para garantizar un desarrollo habitacional equilibrado, acelerando la reconversión del sector y promoviendo un ambiente integrado con su entorno.

TIPO	CLASE O DESTINO	VIGENTE	PROPUESTA	NO PERMITIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	●	●	
	HOSPEDAJE	●	●	
	HOGARES DE ACOGIDA	●	●	
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	●	●	Equipamientos comerciales como: centros de servicio automotor, grandes centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, discotecas. Equipamientos de servicios como: oficinas, centros médicos o dentales, notarías, administradoras de fondos de pensiones y compañías de seguros.
	COMERCIO	●	●	
	CULTO CULTURA	●	●	
	DEPORTE	●	●	
	EDUCACIÓN	●	●	
	ESPARCIMIENTO	●	●	
	SALUD	●	●	
	SEGURIDAD	●	●	
	SERVICIOS	●	●	
	SOCIAL	●	●	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INOENSIVAS	●	●	
	MOLESTAS	●	●	
	CONTAMINANTES	●	●	
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	●	●	
	SANITARIO	●	●	
	ENERGÉTICA	●	●	
ESPACIO PÚBLICO	BNUP	●	●	
ÁREAS VERDES	PÚBLICAS O PRIVADAS	●	●	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PRINCIPALES	NORMA BASE PROPUESTA	INCENTIVO 3
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	3 (p)   9 (m)	8 (p)   24 (m)
DENSIDAD DE OCUPACIÓN MÁXIMA	1300 hab/ha	2200 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,4	0,6
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,5	4,8

INCENTIVOS APLICABLES EN LA ZONA				
1: Voucher para compra de vivienda de interés público.	2: Voucher conservación ambiental	3: Vivienda de interés público.	4. Cesiones al espacio público.	5. Voucher para desarrollo de



●	PERMITIDO
●	PARCIALMENTE PERMITIDO
●	PROHIBIDO

## ZONA MR2

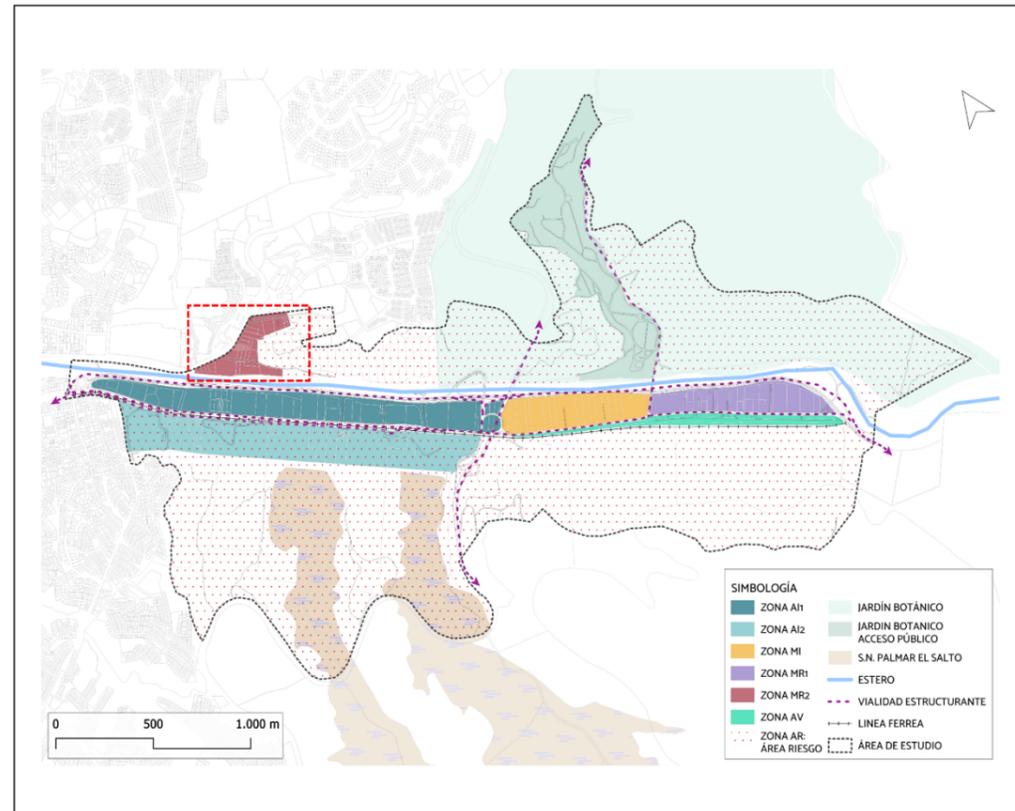
Zona de media intensidad orientada a consolidar un entorno residencial armónico, con edificaciones de media altura que respeten la escala urbana existente y aprovechen la proximidad a áreas comerciales y de equipamiento. Se restringen actividades productivas, como bodegaje, y se regulan los equipamientos de alta intensidad para garantizar un desarrollo habitacional equilibrado. El enfoque busca fortalecer la integración del sector con la ciudad, promoviendo un ambiente funcional y cohesionado.

TIPO	CLASE O DESTINO	VIGENTE	PROPUESTA	NO PERMITIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	●	●	Equipamientos comerciales como: centros de servicio automotor, grandes centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, discotecas. Equipamientos de servicios como: oficinas, centros médicos o dentales, notarías, administradoras de fondos de pensiones y compañías de seguros.
	HOSPEDAJE	●	●	
	HOGARES DE ACOGIDA	●	●	
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	●	●	
	COMERCIO	●	●	
	CULTO CULTURA	●	●	
	DEPORTE	●	●	
	EDUCACIÓN	●	●	
	ESPARCIAMIENTO	●	●	
	SALUD	●	●	
	SEGURIDAD	●	●	
	SERVICIOS	●	●	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INOSENSIVAS	●	●	
	MOLESTAS	●	●	
	CONTAMINANTES	●	●	
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	●	●	
	SANITARIO	●	●	
	ENERGÉTICA	●	●	
ESPACIO PÚBLICO	BNUP	●	●	
ÁREAS VERDES	PÚBLICAS O PRIVADAS	●	●	

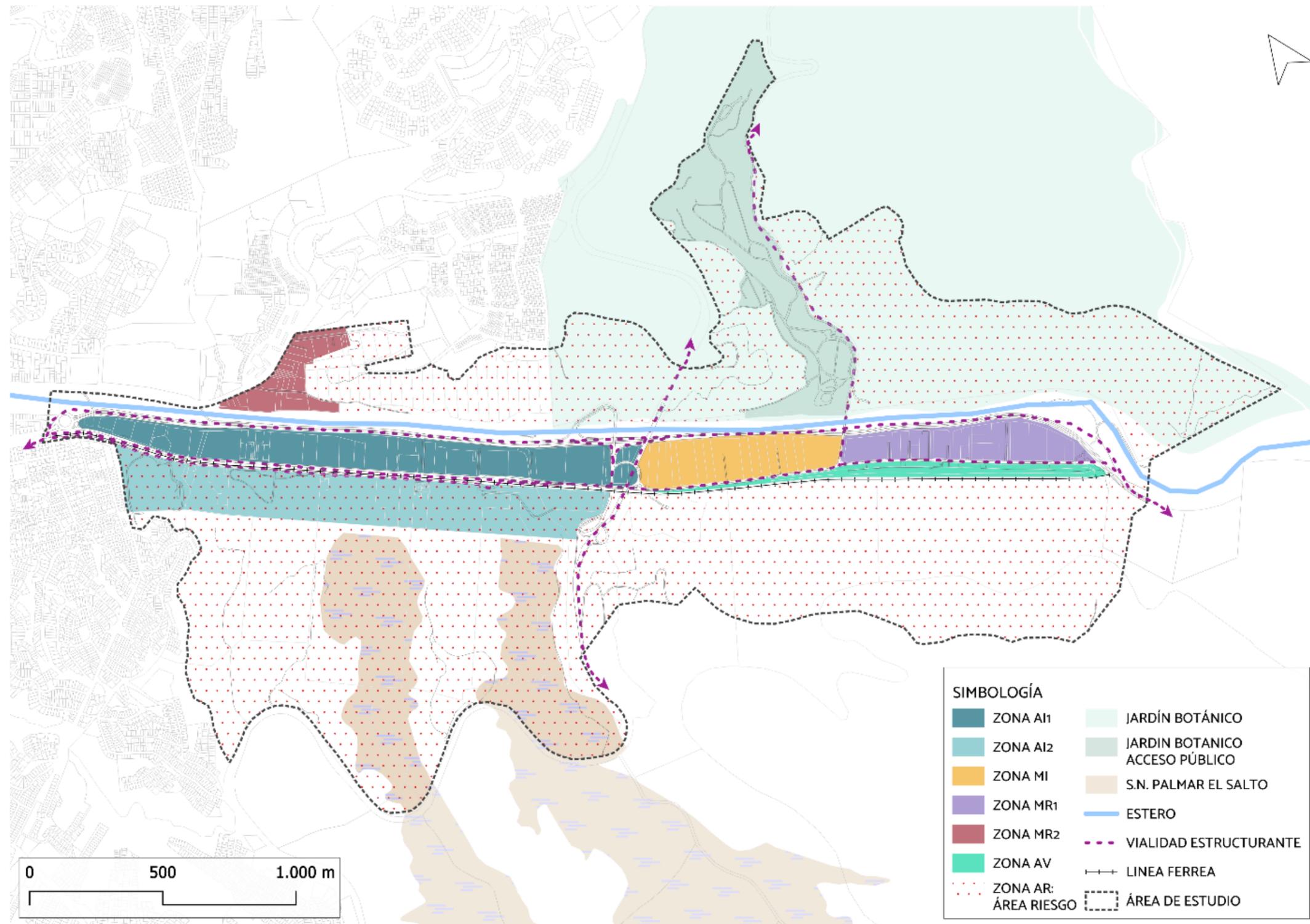
●	PERMITIDO
●	PARCIALMENTE PERMITIDO
●	PROHIBIDO

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PRINCIPALES	NORMA BASE PROPUESTA	INCENTIVO 3
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	3 (p)   9 (m)	8 (p)   24 (m)
DENSIDAD DE OCUPACIÓN MÁXIMA	1200 hab/ha	2000 hab/ha
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,5	0,58
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,5	4,8

INCENTIVOS APLICABLES EN LA ZONA				
1: Voucher para compra de vivienda de interés público.	2: Voucher conservación ambiental	3: Vivienda de interés público.	4: Cesiones al espacio público.	5: Voucher para desarrollo de



6.1.3 PLANO GENERAL DE ZONIFICACIÓN:



## 6.2 COMPONENTES DE INVERSIÓN:

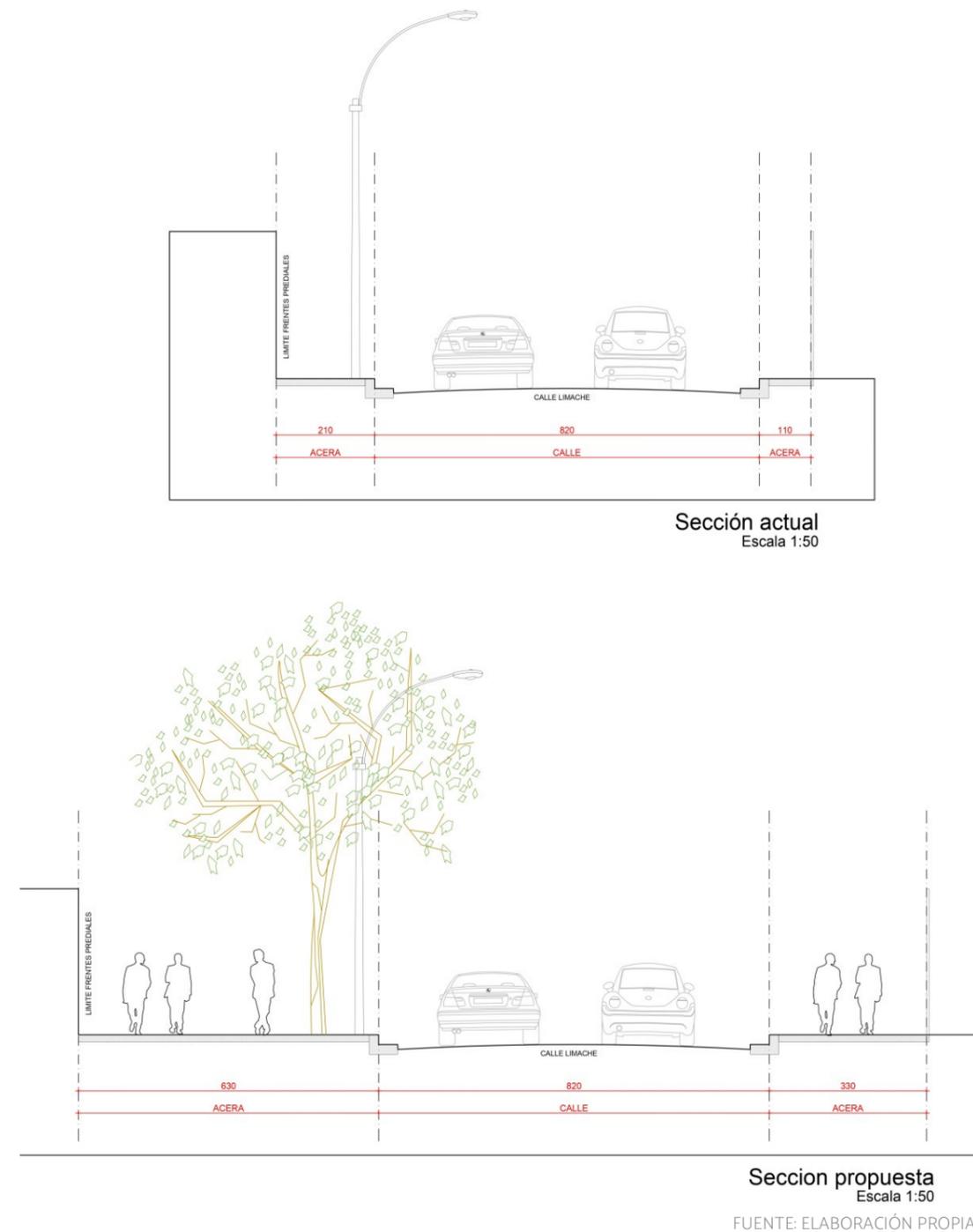
El Plan contempla dos grandes elementos asociados a los componentes de inversión:

En primer lugar, una cartera de 3 proyectos detonantes, los cuales se conforman como parte de la estrategia de reconversión urbana y sustentable para El Salto. A través de fichas detalladas, se describen las iniciativas de inversión prioritarias: el desarrollo del parque lineal "El Salto", que revitalizará el entorno natural y urbano; la nueva estación de tren "Jardín Botánico Nacional", que potenciará la conectividad del sector; y las pasarelas de conectividad peatonal, diseñadas para integrar de manera segura y eficiente las zonas norte y sur. Estos proyectos buscan transformar el sector en un espacio más accesible, inclusivo y resiliente, óptimo para su funcionamiento y dinámica interna. A la vez que se conforman como parte del valor agregado que tendrá este sector en un futuro.

En segundo lugar, el modelo de regulación propuesto, el cual, a través de la herramienta de incentivos normativos, busca capturar de forma indirecta parte de la plusvalía que se generará en este sector, la cual será reorientada hacia proyectos estratégicos (como los mencionados en el capítulo anterior).

Ejemplo visual de aquello se podrá ver materializado a partir del ensanchamiento de la calle Limache en el sector (figura 34), buscando mejorar su conectividad y un tránsito peatonal de calidad, o, la apertura vial al final de calle Limache para generar conexión al camino troncal y conectar el sector completamente en forma longitudinal.

FIGURA 34: PERFIL DE CALLE LIMACHE ACTUAL Y PROPUESTO.



6.2.1 PROYECTOS DETONANTES:

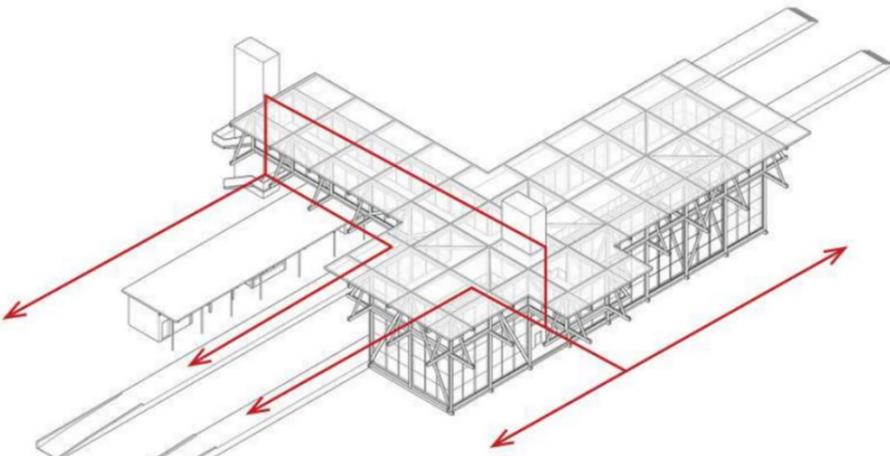
6.2.1.1 PARQUE LINEAL EL SALTO:

<b>Iniciativa</b>  <b>Objetivos de planificación</b>  <b>Ubicación</b>	1. DESARROLLO ÁREA VERDE (PARQUE LINEAL EL SALTO)					
	1. Reconversión y uso de suelo	2. Conectividad y movilidad urbana	3. Gestión ambiental y resiliencia	4. Integración social y habitacional	5. Compensación urbana y captura de plusvalía	6. Fomento de un desarrollo económico competitivo
	Terrenos de EFE – Sector oriente de El Salto.					
<b>Área (m2 o ha)</b>	4,9 hectáreas.					
<b>Descripción</b>	<p>Este proyecto contempla la creación de un parque urbano que aportará un alto valor agregado al sector oriente de El Salto, entregando un espacio de calidad a los futuros habitantes del sector y sirviendo como catalizador para la reconversión urbana. Conectará directamente con la futura estación de tren, integrando movilidad y esparcimiento en un entorno accesible y agradable.</p> <p><b>Importante:</b> Su desarrollo está condicionado a la ejecución paralela y óptima de soluciones habitacionales a partir de los mecanismos de incentivos normativos (vivienda de interés público y vouchers), asegurando una transición ordenada y equitativa en el uso del suelo.</p>					
<b>Actores</b>	<b>Que lideran</b>	Municipalidad Viña del Mar (coordina y diseña) – GORE Valparaíso (Gestiona y entrega % de fondos)				
	<b>Involucrados</b>	EFE (sede terrenos), Desarrolladores privados del Distrito (aporta % de fondos a través de lo gestionado por incentivos)				
<b>Financiamiento</b>	<b>Tipo</b>	Público	X	Privado	Público - Privado	
	<b>Fuente Financiamiento</b>	Municipalidad (fondo incentivos normativos), FNDR GORE.				
	<b>Estimación de la inversión</b>	Estudio Previos de anteproyecto + diseño = Ejecuta equipo municipal SECPLA Ejecución proyecto = \$2.960.092.000 Costo total = \$2.960.092.000				

<p><b>Datos</b></p>	<p><b>Carácter</b> Corto plazo <input type="checkbox"/> Mediano plazo <input type="checkbox"/> Largo plazo <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>Tiempo de realización</b> 9 – 10 años.</p>
<p><b>Etapas</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Financiación: Obtención de fondos: 6 – 7 años (al ser fondos que provendrán de lo acumulado producto de incentivos normativos, estos dependen de la velocidad de reconversión del sector).</li> <li>2. Planificación: Diseño del proyecto (0,5 años).</li> <li>3. Implementación: Ejecución de obras. (1,5 años).</li> </ol>
<p><b>Indicadores de seguimiento</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porcentaje de avance en la construcción de la infraestructura básica del parque (senderos, accesos, iluminación).</li> <li>• Incremento en los m2 de área verde por habitante calidad dentro de un radio de 500 metros.</li> <li>• Porcentaje de avance en la obtención de fondos para concretar el proyecto mediante el incentivo normativo asociado.</li> </ul>
<p><b>Imagen objetivo</b></p>	

6.2.1.2 NUEVA ESTACIÓN DE TREN 'JARDÍN BOTÁNICO NACIONAL'

<b>Iniciativa</b>  <b>Objetivos de planificación</b>  <b>Ubicación</b>	1. NUEVA ESTACIÓN DE TREN 'JARDÍN BOTÁNICO NACIONAL'					
	1. Reconversión y uso de suelo	<b>2. Conectividad y movilidad urbana</b>	3. Gestión ambiental y resiliencia	4. Integración social y habitacional	5. Compensación urbana y captura de plusvalía	<b>6. Fomento de un desarrollo económico competitivo</b>
	Calle Limache con Camino el Olivar (Terrenos de EFE)					
<b>Área (m2 o ha)</b>	230 M2 en planta.					
<b>Descripción</b>	<p>El proyecto contempla la construcción de una nueva estación de tren en El Salto, en el sector más cercano a Jardín Botánico y futuras áreas residenciales. Esta estación se integra a la futura red de transporte Santiago-Valparaíso, mejorando significativamente la conectividad del sector, fomentando el desarrollo económico y urbano, y consolidará a El Salto como un nodo estratégico dentro del sistema de movilidad metropolitana. Además, facilitará el acceso de los habitantes a servicios y oportunidades, impulsando la regeneración del entorno inmediato.</p>					
<b>Actores</b>	<b>Que lideran</b>	EFE (gestiona para incorporar dentro de proyecto tren Stgo-Valparaíso) – SECTRA (estudios de rentabilidad social)				
	<b>Involucrados</b>	GORE de Valparaíso – Municipalidad de Viña del Mar				
<b>Financiamiento</b>	<b>Tipo</b>	Público	X	Privado		Público - Privado
	<b>Fuente Financiamiento</b>	EFE.				
	<b>Estimación de la inversión</b>	Monto de preinversión= UF 10.000 Ejecución proyecto = UF 150.000 Costo total = UF 160.000				

Datos	Carácter	Corto plazo <input type="checkbox"/>	Mediano plazo <input checked="" type="checkbox"/>	Largo plazo <input type="checkbox"/>
	Tiempo de realización	7 años.		
Etapas	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prefactibilidad: Se deben esperar las primeras muestras de reconversión de usos en el sector de manera que la inversión asegure rentabilidad social suficiente. (3 años)</li> <li>2. Planificación: Gestión y diseño del proyecto (1,5 años).</li> <li>3. Implementación: Ejecución de obras. (2,5 años).</li> </ol>			
Indicadores de seguimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de viajes diarios registrados en la estación durante los primeros seis meses de operación.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Porcentaje de avance en la licitación y adjudicación de obras para la estación.</li> </ul>	
Imagen objetivo (referente)			 <p>Fuente: Martínez, A., Sansarricq, M., &amp; Muñoz, F. (2023). <i>Cruce estación Hospital: Plan de reformulación para estaciones de trenes en Chile</i>. Madera21.</p>	

6.2.1.3 PASARELAS DE CONECTIVIDAD PEATONAL:

<b>Iniciativa</b>	1. PASARELAS DE CONECTIVIDAD PEATONAL					
<b>Objetivos de planificación</b>	1. Reconversión y uso de suelo	<b>2. Conectividad y movilidad urbana</b>	3. Gestión ambiental y resiliencia	4. Integración social y habitacional	<b>5. Compensación urbana y captura de plusvalía</b>	<b>6. Fomento de un desarrollo económico competitivo</b>
<b>Ubicación</b>	Sector poniente del El Salto – Calle Limache.					
<b>Área (m2 o ha)</b>	-					
<b>Descripción</b>	El proyecto consiste en la construcción de tres pasarelas peatonales en el sector poniente de El Salto, separadas por 500m de distancias y diseñadas para sortear la berrear física de la línea del tren y conectar eficientemente las zonas norte y sur. Estas estructuras fomentarán la integración urbana y el acceso equitativo a servicios, espacios públicos y transporte, generando un polo equipado y adaptado a sus nuevas dinámicas de uso. Las pasarelas estarán adaptadas a criterios de accesibilidad universal, asegurando su uso por toda la comunidad.					
<b>Actores</b>	<b>Que lideran</b>	GORE Valparaíso (Gestiona fondos y diseña) – Municipalidad de Viña del Mar				
	<b>Involucrados</b>	Desarrolladores privados del Distrito (aporta % de fondos a través de lo gestionado por incentivos) - EFE				
<b>Financiamiento</b>	<b>Tipo</b>	Público	<input checked="" type="checkbox"/>	Privado	<input type="checkbox"/>	Público - Privado
	<b>Fuente Financiamiento</b>	FNDR GORE - Municipalidad (fondo incentivos normativos),				
	<b>Estimación de la inversión</b>	Estudio Previos de anteproyecto + diseño = \$3900 UF Ejecución proyecto = UF 39.000 Costo total = UF 42.900				

<p><b>Datos</b></p>	<p>Carácter      Corto plazo      Mediano plazo      Largo plazo <b>X</b></p> <p>Tiempo de realización      10 años - 11 años.</p>
<p><b>Etapas</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Financiación: Obtención % de fondos: 6 - 7 años (al ser un % fondos que provendrán de lo acumulado producto de incentivos normativos, estos dependen de la velocidad de reconversión del sector). El resto del % mayoritario provendrá del FNDR.</li> <li>2. Planificación: Prefactibilidad y diseño del proyecto (1.5 años).</li> <li>3. Implementación: Ejecución de obras. (2 años).</li> </ol>
<p><b>Indicadores de seguimiento</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Número de usuarios diarios que utilizan las pasarelas durante el primer mes de operación.</li> <li>• Cantidad de minutos promedio ahorrados en desplazamientos peatonales entre las zonas norte y sur del sector poniente.</li> </ul>
<p><b>Imagen objetivo</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Fuente: DVVD   Architectes - Designers. (n.d.). <i>Pasarela sobre los ferrocarriles</i>. ArchDaily.</p>

### 6.3 COMPONENTES DE GESTIÓN:

El modelo de gestión que se propone establece un marco de gobernanza sólido, orientado a la implementación del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable e Integrado en El Salto. Este modelo se fundamenta en la creación de la Corporación Municipal de Responsabilidad Urbana (CORMURU), encargada de administrar los recursos económicos generados por los incentivos normativos, traduciendo estos aportes en acciones concretas que promuevan el desarrollo social, urbano y ambiental del sector.

#### 6.3.1 ESTRUCTURA Y FUNCIONES DE CORMURU:

CORMURU será una corporación municipal con las siguientes atribuciones principales:

1. Gestión de Aportes Monetarios: Recibir, administrar y asignar los aportes financieros provenientes del sistema de incentivos normativos.
2. Emisión y Canje de Vouchers: Convertir los aportes monetarios en vouchers que se destinarán a:
  - Viviendas de Interés Público: Estos vouchers serán asignados a familias desplazadas de los campamentos del sector debido a su ubicación en áreas de riesgo. Para este propósito, se propone una modificación al artículo 184 BIS, permitiendo que las familias beneficiarias puedan acceder a estas viviendas sin necesidad de cumplir con los requisitos tradicionales de ahorro establecidos en los programas DS45 y DS1, simplificando el acceso a través del canje directo de los vouchers.
  - Conservación y Mantenimiento Ambiental: Financiar programas como el mantenimiento del Jardín Botánico y la limpieza de maleza en áreas de interfaz, mitigando riesgos de incendios forestales.
  - Proyectos del Plan de Inversiones en Movilidad y Espacio Público (PIMEP): Priorizar iniciativas clave como el parque lineal "El Salto".

3. Monitoreo y Transparencia: Garantizar la trazabilidad de los recursos, asegurando que los aportes sean destinados de forma eficiente y equitativa.

#### 6.3.2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 184 BIS:

Para garantizar que las familias desplazadas por ubicarse en áreas de riesgo puedan acceder a las viviendas de interés público, se propone modificar el artículo 184 BIS en los siguientes términos:

- Redefinición de Beneficiarios: Incorporar a las familias desplazadas de áreas de riesgo como beneficiarios prioritarios de las viviendas sociales generadas por los incentivos normativos, sin la exigencia de cumplir con los requisitos de ahorro propios de los programas DS45 o DS1.
- Uso de Vouchers: Permitir que los vouchers entregados por CORMURU sean canjeables directamente por estas viviendas, asegurando un proceso rápido y equitativo de reasentamiento.

#### Implementación del Sistema de Vouchers

El sistema de vouchers será central en la operatividad de CORMURU, fomentando un ciclo de beneficios entre desarrolladores privados, la corporación y la comunidad:

1. Desarrolladores Privados: Realizan aportes monetarios a cambio de beneficios urbanísticos definidos en el plan.
2. Conversión de Aportes: CORMURU transforma estos aportes en:
  - Vouchers para Viviendas de Interés Público: Prioritarios para familias desplazadas, asegurando su reasentamiento en viviendas dignas dentro del sector.
  - Vouchers de Conservación Ambiental: Financian acciones de mantenimiento y prevención de riesgos en áreas naturales.
  - Vouchers para Proyectos PIMEP: Impulsan iniciativas de alto impacto como el parque lineal "El Salto".

## Beneficios del Modelo Ajustado

1. Atención a Familias Vulnerables: Garantiza que las familias desplazadas por estar en áreas de riesgo tengan acceso a viviendas dignas, resolviendo una de las principales limitaciones del artículo 184 BIS.
2. Fomento a la Inclusión Social: Integra a las comunidades desplazadas en el desarrollo urbano del sector, evitando procesos de exclusión.
3. Sostenibilidad Financiera y Urbana: Optimiza el uso de recursos provenientes de los desarrolladores privados, canalizándolos hacia necesidades prioritarias.
4. Prevención de Riesgos: Asegura una respuesta efectiva a los desafíos de las áreas de interfaz urbano-forestal.

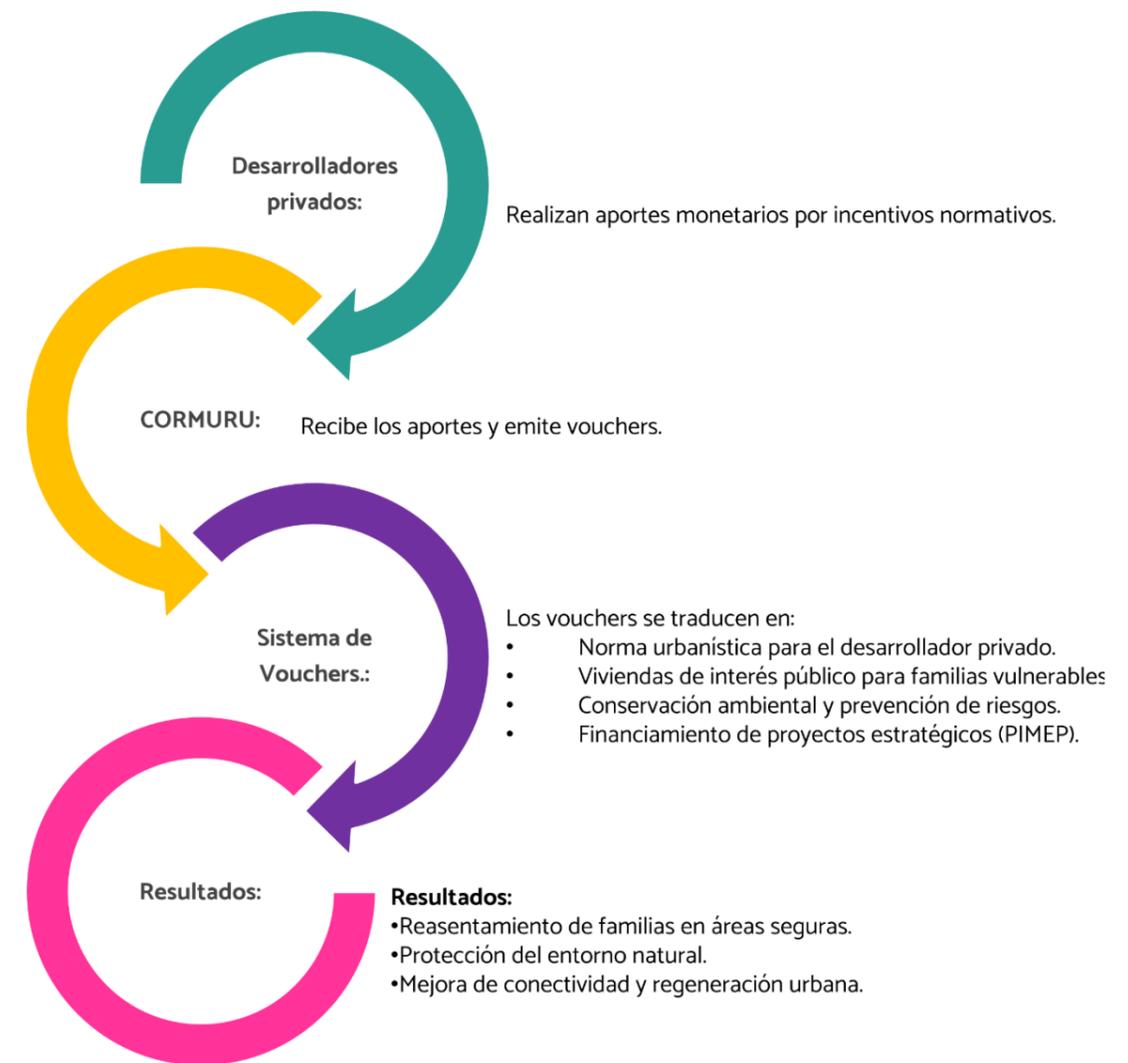
## 6.3.3 CONEXIÓN CON EL PLAN DE INVERSIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS:

Tomando el Artículo 2.1.10. de la OGUC, este plan toma parte de su cartera de proyectos para ser incorporada al PIMEP. Este modelo ajustado refuerza el vínculo con el Plan de Inversiones en Movilidad y Espacio Público, alineando los recursos recaudados con proyectos estratégicos. Además de las viviendas y la conservación ambiental, destaca el parque lineal "El Salto" como una iniciativa clave para la regeneración urbana.

Este modelo de gobernanza, liderado por CORMURU, asegura que el plan sea inclusivo, sostenible y efectivo, atendiendo tanto a las necesidades de desarrollo urbano como a las demandas sociales del sector.

## 6.3.4 ESQUEMAS Y TABLAS DE SÍNTESIS:

FIGURA 35: FLUJO DEL MODELO DE GESTIÓN PROPUESTO



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

TABLA: ACTORES, ROLES E INTERACCIÓN EN EL MARCO DE GESTIÓN		
Actor	Rol	Interacción
<b>CORMURU</b>	Gestionar recursos financieros provenientes de incentivos normativos y emitir vouchers.	Actúa como eje central, articulando a desarrolladores privados, comunidad y proyectos del plan.
<b>Concejo Comunal</b>	Aprobar la creación de CORMURU y supervisar su operatividad.	Define lineamientos estratégicos y fiscaliza las acciones de la corporación.
<b>Municipalidad</b>	Instancia ejecutora del plan regulador comunal y promotora de políticas urbanísticas.	Proporciona soporte técnico a CORMURU y asegura la alineación con el Plan de Inversiones en Movilidad y Espacio Público (PIMEP).
<b>Desarrolladores Privados</b>	Generar aportes financieros a cambio de beneficios urbanísticos.	Coordinan con CORMURU para cumplir con las disposiciones normativas y financiar proyectos clave.
<b>Comités de Vivienda</b>	Representar a las familias de los campamentos, asegurar su participación en decisiones.	Coordinan con la Municipalidad y CORMURU para garantizar el acceso equitativo a viviendas mediante los vouchers.
<b>Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu)</b>	Regular el marco normativo (OGUC) y supervisar las modificaciones al artículo 184 BIS.	Colabora en la aprobación y adaptación de normas para viabilizar el sistema de vouchers.
<b>Jardín Botánico Nacional</b>	Beneficiario de los vouchers de conservación ambiental para el mantenimiento de áreas naturales.	Trabaja con CORMURU en la ejecución de los programas ambientales.
<b>Familias Desplazadas de Campamentos</b>	Acceder a viviendas de interés público mediante los vouchers.	Participan activamente en los procesos de reasentamiento a través de los Comités de Vivienda.
<b>Concejo de la Sociedad Civil (COSCO)</b>	Monitorear la transparencia y efectividad del plan.	Facilitan mecanismos de participación comunitaria y auditan las acciones de CORMURU.

Componente	Descripción	Conexiones/Objetivos
1. CORMURU (Corporación Municipal de Responsabilidad Urbana)	Rol central: Gestiona los recursos del plan y lidera su implementación.	<b>Conecta con:</b> Sistema de Vouchers, Proyectos del Plan (PIMEP, Vivienda, Conservación Ambiental), Modificaciones legales (Artículo 184 BIS).
2. Sistema de Vouchers	Aportes monetarios de desarrolladores privados traducidos en beneficios específicos.	<b>Voucher 1:</b> Compra de Viviendas de Interés Público (DS45/DS1). Destinatarios: Familias desplazadas de campamentos. Modificación legal: Eliminar requisitos de ahorro.  <b>Voucher 2:</b> Conservación y Mantenimiento Ambiental. Usos: Jardín Botánico, limpieza de maleza en áreas de interfaz.  <b>Voucher 3:</b> Financiamiento de Proyectos PIMEP. Prioridad: Parque Lineal "El Salto"
3. Proyectos del Plan de Inversiones en Movilidad y Espacio Público (PIMEP)	Conjunto de proyectos clave para regenerar y mejorar el sector.	<b>Componentes principales:</b> Parque Lineal "El Salto" (proyecto detonante). Mejoras en conectividad (ampliación de calle Limache). Financiamiento: Aportes de vouchers emitidos por CORMURU.
4. Modificación al Artículo 184 BIS	Propuesta para incluir familias desplazadas como beneficiarias prioritarias de viviendas sociales.	<b>Propuesta:</b> Incorporar a las familias desplazadas. Eliminar requisitos de ahorro para canje de vouchers por viviendas. <b>Objetivo:</b> Garantizar inclusión social y acceso justo a las viviendas generadas por

## 7. CONCLUSIONES DEL PLAN:

El Plan de Desarrollo Urbano Sustentable de El Salto surge como una propuesta integral que busca combinar elementos de regulación, inversión y gestión para reconvertir un suelo industrial subutilizado en un espacio de potenciamiento económico, inclusivo, resiliente y sostenible. Su elaboración invita a plantear tanto oportunidades significativas como reflexiones críticas sobre los mecanismos empleados y sus límites:

### 1. Reconversión del Sector:

- El núcleo del plan es la reconversión urbana, que busca transformar áreas subutilizadas en espacios activos y cohesionados. Proyectos emblemáticos como el parque lineal "El Salto", la nueva estación de tren y las pasarelas de conectividad, son pilares de esta estrategia, orientados a revitalizar el entorno y mejorar la calidad de vida de los habitantes. No obstante, habrá que observar en procesos similares, qué tan efectivo puede ser la reconversión industrial o regeneración urbana a partir de cambios normativos. Ejemplo de este tipo de intentos se pueden ver en la comuna de Renca, los cuáles, en una primera instancia, no han sido del todo efectivos.

### 2. Uso Innovador de Incentivos Normativos:

- El plan aprovecha los incentivos normativos como una herramienta para capturar plusvalía de forma indirecta, canalizando recursos privados hacia soluciones públicas como viviendas de interés social, conservación ambiental y gestión de riesgos.
- Destaca la innovación en direccionar los recursos recaudados hacia compensaciones de carácter ambiental, lo cual es un elemento importante a explorar en la práctica para entender sus límites prácticos (capacidad de carga vs compensaciones).

### 3. Reflexiones sobre los Límites de los Incentivos Normativos:

- Pese al gran potencial que puede tener este tipo de herramientas para la planificación urbana actual en Chile, el plan también invita a reflexionar sobre el desafío que significa

definir los límites de los incentivos normativos como herramienta de planificación estratégica. ¿Cuáles son los límites éticos y prácticos del uso de incentivos normativos para fomentar el desarrollo urbano sostenible y la resolución de problemas sociales? ¿Qué elementos deberían ser exigible directamente por norma como un compromiso con la responsabilidad urbana y social?

### 4. Modelo de Gobernanza:

- La creación de CORMURU como entidad central es un avance innovador, especialmente al diseñar un sistema de vouchers que canaliza recursos privados hacia soluciones públicas clave. Este mecanismo permite direccionar los aportes monetarios hacia prioridades como viviendas de interés público, compensaciones ambientales y proyectos de regeneración urbana, consolidando un modelo eficiente y transparente.
- Asimismo, la propuesta de modificar el artículo 184 BIS para permitir el acceso directo de las familias de campamentos a viviendas de interés público representa un cambio significativo. Este enfoque puede convertirse en un mecanismo para la inclusión social atingente a la realidad de nuestro país, abordando de manera directa las necesidades de quienes más lo requieren.

De esta forma, este plan intenta explorar no solo los desafíos actuales en El Salto, sino que propone y explora algunas herramientas replicables para ser utilizadas en otros territorios, con el fin de disponer y utilizar las herramientas que nos entrega el marco jurídico de la planificación urbana en Chile al servicio de las demandas más sentidas y en la responsabilidad urbana.

## 8. BIBLIOGRAFÍA:

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (1998). *Decreto 805 EXENTO*: DECLARA SANTUARIO DE LA NATURALEZA "PALMAR EL SALTO" UBICADO EN LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR, PROVINCIA DE VALPARAISO, V REGION. Recuperado de:

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=123277>

Déficit Cero. (2024). *Sexto reporte déficit cero*. Recuperado de

[https://deficitcero.cl/uploads/estudios/REPORTE\\_VI\\_%281%29.pdf](https://deficitcero.cl/uploads/estudios/REPORTE_VI_%281%29.pdf)

DVVD I Architectes - Designers. (n.d.). *Pasarela sobre los ferrocarriles*. ArchDaily.

[https://www.archdaily.cl/cl/02-223176/pasarela-sobre-los-ferrocarriles-dvvd-architectes-designers/50cfd32eb3fc4b7ffb00012e-footbridge-over-the-railways-dvvd-architectes-designers-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.cl/cl/02-223176/pasarela-sobre-los-ferrocarriles-dvvd-architectes-designers/50cfd32eb3fc4b7ffb00012e-footbridge-over-the-railways-dvvd-architectes-designers-photo?next_project=no)

Jardín Botánico Nacional - Flickr. (2010). *Colección Santuario de la Naturaleza Palmar El Salto*.

Recuperado de <https://www.flickr.com/photos/fjbn/collections/72157624567529873/>

Larraín, C. (2022). *Reconversión industrial: Propuestas y análisis del sector industrial oriente de Renca*. Santiago, Chile: Centro de Estudios Urbanos.

López-Morales, Ernesto, Sanhueza, Claudia, Espinoza, Sebastián, & Órdenes, Felipe. (2019).

Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. *EURE (Santiago)*, 45(136), 113-134. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300113>

Martínez, A., Sansarricq, M., & Muñoz, F. (2023). *Cruce estación Hospital: Plan de reformulación para estaciones de trenes en Chile*. Madera21. <https://www.madera21.cl/concursos/project-view/cruce-estacion-hospital-plan-de-reformulacion-para-estaciones-de-trenes-en-chile/>

Martínez, C., León, J., Bonet, M., Inzunza, S., Guerrero, N., Román, R., Acevedo, R., Araya, E.

(2024). Informe de daños. Incendios 02 y 03 de febrero de 2024, Viña del Mar (Región de Valparaíso). Documento CIGIDEN, Santiago, Chile (febrero 2024).

Matriz BHT. (s.f.). *Matriz de Bienestar Humano Territorial (MBHT)*. Recuperado de

<https://matrizbht.cl/>

Martínez, C., León, J., Qüense, J., Román, R., González, L., Bonet, M., Guerreiro, N., Romero, C.,

Araya, E., Acevedo, R., 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. Documento CIGIDEN, Santiago, Chile (junio 2024).

Ministerio de Obras Públicas (MOP). (2024). *Proyecto de tren Santiago-Valparaíso y su llegada a la estación El Salto*. Recuperado de

[https://concesiones.mop.gob.cl/proyectos/Paginas/detalle\\_adjudicacion.aspx?item=263](https://concesiones.mop.gob.cl/proyectos/Paginas/detalle_adjudicacion.aspx?item=263)

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu). (2022). *Catastro Nacional de Campamentos 2024*.

Recuperado de <https://www.minvu.gob.cl/catastro-campamentos-2022/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022). Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

Recuperado de: <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022). Ley 2145 sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional. Recuperado de:

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1199565&idVersion=2023-12-29>

Observatorio de Ciudades. (s.f.). *ISMTC Chile: Paquete de R - ismtchile*. Recuperado de

<https://observatoriodeciudades.com/portfolio/ismt-paquete-de-r-ismtchile/>

SERNAGEOMÍN. (2005). PELIGRO DE REMOCIONES EN MASA E INUNDACIONES DE LAS CIUDADES DE VALPARAÍSO, VIÑA DEL MAR Y CONCÓN. REGIÓN DE VALPARAÍSO.

Subsecretaría de Transportes. (2023). *Bases de licitación para la contratación del estudio*

"Construcción de un sistema de teleférico en los cerros de Viña del Mar". Recuperado de <https://www.mercadopublico.cl>



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

