



ESTUDIO SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE SUELOS EN LA COMUNA DE CONCEPCIÓN PARA PROYECTOS EN ALTURA DS19

G. Valdebenito Guzmán¹, G. Bustamante Laissle², C. Correa Rogel³

RESUMEN:

Este estudio analiza la disponibilidad de suelos en la comuna de Concepción, en la cual se proyectan construcciones de edificios tipo DS19. Estos sitios disponibles deben presentar áreas mínimas de 1000 m² para satisfacer las dimensiones requeridas y deben cumplir con las normativas del Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC). Para ello, los sitios deben presentar una altura mínima de edificación igual o superior a 12,5 metros. En el presente estudio se consideran todos los sitios disponibles, independiente que posean o no destino habitacional. A partir del Servicio de Impuestos Internos (SII) se obtuvieron sus destinos, rol predial y avalúo total, lo que influirá en la viabilidad económica de estos proyectos inmobiliarios. Posterior a esto, se identificó el número de edificios que es posible construir dentro de estos sitios disponibles, generando una oferta habitacional de viviendas. El estudio responde a la solicitud de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) con el fin de determinar cuántos terrenos se encuentran disponibles en la actualidad para la construcción.

PALABRAS CLAVES: Plan Regulador Comunal, Avalúo, Oferta y Demanda Habitacional.

ABSTRACT:

This study analyzes the availability of land in the municipality of Concepción, where DS19-type buildings are projected to be constructed. These available sites must have minimum areas of 1000 m² to meet the required dimensions and comply with the Concepción Municipal Regulatory Plan (PRCC) regulations. To this end, the sites must have a minimum building height of 12.5 meters or more. This study considers all available sites, regardless of whether they have a residential designation. Information on their designations, property tax numbers, and total appraisal was obtained from the Internal Revenue Service (SII), which will influence the economic feasibility of these real estate projects. Subsequently, the number of buildings that can be constructed on these available sites was identified, generating a housing supply. The study responds to the request of the Chilean Chambers of Construction (CChC) to determine how many plots are currently available for construction.

KEYWORDS: Communal Regulatory Plan, Appraisal, Housing Supply and Demand.

¹ Estudiante, Carrera de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, gvaldebenito@ing.ucsc.cl

² Profesor Guía, Departamento de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, gbustamante@ucsc.cl

³ Profesor Informante, Departamento de Ingeniería Civil, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Chile, claudiocorrea@ucsc.cl

1. INTRODUCCIÓN

Reconocida por su desarrollo económico y calidad de vida, la ciudad de Concepción enfrenta un desafío de proporciones significativas: el crecimiento acelerado de su población y la escasez cada vez más evidente de viviendas adecuadas para satisfacer las necesidades de sus habitantes.

A medida que más personas eligen establecerse en esta comuna en busca de oportunidades laborales y educativas, la demanda por viviendas asequibles y de calidad se ha vuelto en la actualidad insostenible.

Una de las estrategias para responder a esta necesidad es analizar terrenos disponibles en la comuna de Concepción, con el objeto de proyectar construcciones de edificios tipo DS19 de 20 departamentos.

El presente trabajo centra su análisis en la selección de sitios disponibles que cumplan con las normativas correspondientes de la Municipalidad de Concepción de acuerdo a su Plan Regulador Comunal, con el fin de obtener una oferta de viviendas y posterior a eso, comparar con el déficit habitacional existente en la comuna.

2. OBJETIVO

2.1 Objetivo general

Identificar la disponibilidad de suelos en la comuna de Concepción de acuerdo con su Plan Regulador Comunal, con el fin de generar una oferta habitacional, para luego comparar con el déficit existente en la comuna y realizar sugerencias de mejora en caso de ser necesario, facilitando la toma de decisiones en la construcción y desarrollo urbano para proyectos en altura DS19.

2.2 Objetivos específicos

- Identificar terrenos que cumplan con requisitos de edificación mínima de 1000 m² y que sus medidas permitan la ubicación de un edificio tipo DS19.
- Analizar sitios y terrenos potenciales con fines habitacionales para gestionar y justificar modificaciones al Plan Regulador Comunal.
- Analizar la viabilidad de construcción de edificaciones en altura, tasación y normativa asociada a cada terreno disponible.
- Mostrar si existe una oferta adecuada de viviendas para cubrir la demanda habitacional de la comuna de Concepción.

3. METODOLOGÍA

La investigación de este proyecto aplicado de ingeniería comienza por cubrir la demanda de viviendas que afectan a la comuna de Concepción. Es por ello que se buscaron sitios óptimos, en los cuales se simuló la construcción de edificios tipo DS19, para hacer frente al crecimiento poblacional y, por ende, satisfacer la demanda habitacional que afecta a la comuna.

Mediante la herramienta *Google Earth Pro*, se analizaron sitios que presenten disponibilidad para construcción, así como también terrenos que presenten viviendas en toma.

Estos sitios se seleccionaron mediante polígonos, los cuales debieron ser superiores o iguales a 1000 m². Una vez que se obtuvieron los sitios disponibles, se procedió a obtener la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal y el plano de zonificación a través de la Municipalidad de Concepción.

De la citada Ordenanza Local se obtuvo el uso residencial (permitido) y la altura máxima de edificación, donde este último requisito debió presentar como mínimo una altura de 12,5 m para la construcción de edificaciones tipo DS19.

Teniendo toda la información de los sitios disponibles para la construcción de estas edificaciones, de acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos (SII) se consiguió la información relacionada al número de rol, dirección, destino y avalúo total que presentan los sitios para así, obtener el valor de UF/m² para cada sitio correspondiente.

A partir de las áreas que presentaron los sitios disponibles, se obtuvo la cantidad de edificios que se pueden construir en ellos. Esta información es relevante ya que permitió obtener la cantidad de viviendas (departamentos) que se pretende cubrir frente a la demanda habitacional que afecta a la comuna.

La información respecto al requerimiento habitacional que presenta la comuna de Concepción se obtuvo mediante la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) del año 2022. Esta información obtenida de CASEN se comparó con el estudio realizado, lo que permitió obtener la diferencia habitacional que posee la comuna.

4. MARCO TEÓRICO

Estudio de sitios disponibles que respetan la superficie estipulada según las dimensiones de edificaciones tipo DS19 y cumplen la normativa legal de acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC).

4.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Según la Encuesta CASEN 2022, la comuna de Concepción presenta 10.225 requerimientos habitacionales. De este total, 6.522 corresponden a hogares de allegados y 3.703 a viviendas irrecuperables.

Esta demanda habitacional se genera producto del crecimiento poblacional que año a año afecta a la comuna de Concepción, el que se explica por actividades del ámbito estudiantil, industrial, financiero y turístico.

El problema de la demanda habitacional se manifiesta a través de la escasez de viviendas asequibles, pero también dadas las condiciones de precariedad, acceso limitado a soluciones habitacionales, impacto en el desarrollo social y económico, y la presión sobre los recursos urbanos.

Con el fin de disminuir la demanda habitacional de la comuna de Concepción, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) solicita realizar un estudio de disponibilidad de suelos en donde se puedan proyectar edificios habitacionales tipo DS19.

El presente trabajo busca dar a conocer la oferta habitacional de acuerdo a los sitios disponibles existentes, para finalmente, comparar con el déficit de viviendas que afecta a la comuna.

4.2 DÉFICIT HABITACIONAL

El déficit o requerimiento habitacional en la comuna de Concepción es un problema significativo que afecta a muchas personas y familias en la región.

El término “déficit habitacional” se refiere a la falta de viviendas adecuadas en términos de calidad, cantidad y acceso a servicios básicos como agua potable, evacuación de aguas servidas y electricidad.

En Chile, según datos de la Encuesta CASEN 2022, existen 927.350 requerimientos habitacionales, donde 590.556 corresponden a hogares de allegados y 336.794 a viviendas irrecuperables.

En la *Figura 1* se evidencian los requerimientos habitacionales por región, siendo la región Metropolitana la de mayor demanda, seguida por las regiones de Valparaíso y Biobío.

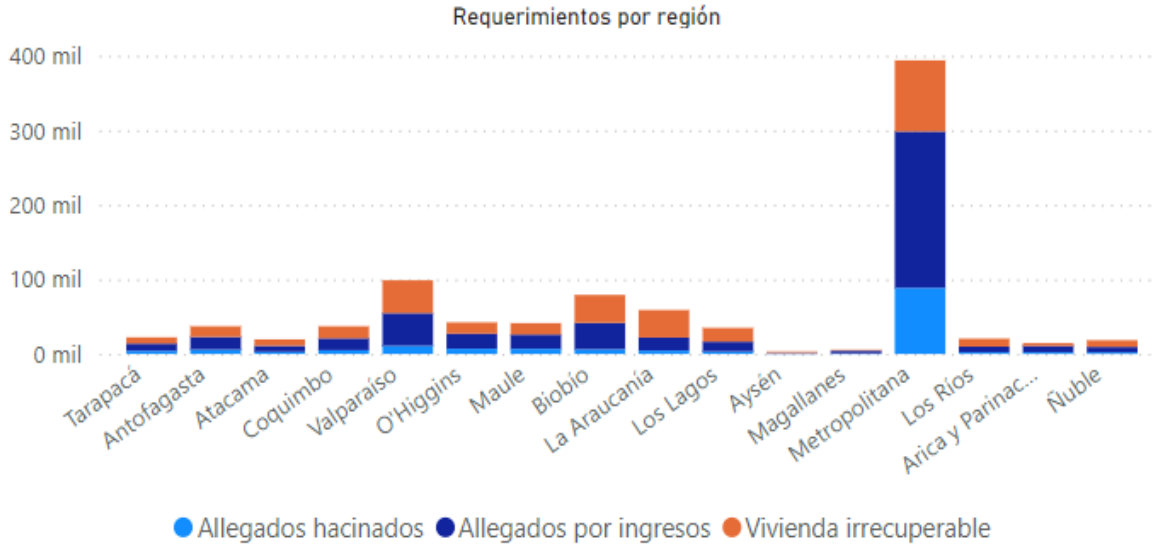


Figura 1: Requerimiento habitacional en Chile, año 2022.

Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la encuesta CASEN (2022).

La región del Biobío presenta 79.157 requerimientos habitacionales, de los cuales 41.705 corresponden a hogares de allegados y 37.452 a viviendas irrecuperables.

En definitiva, Concepción es la comuna que presenta la mayor demanda de la Región del Biobío, con 10.225 requerimientos habitacionales.

Cabe mencionar que, en la encuesta CASEN, los hogares de allegados se subdividen en allegados hacinados y allegados por ingresos. De acuerdo con la *Figura 2*, en la comuna de Concepción, 1.294 requerimientos corresponden a allegados hacinados, 5.228 a allegados por ingresos y 3.703 corresponden a viviendas irrecuperables.

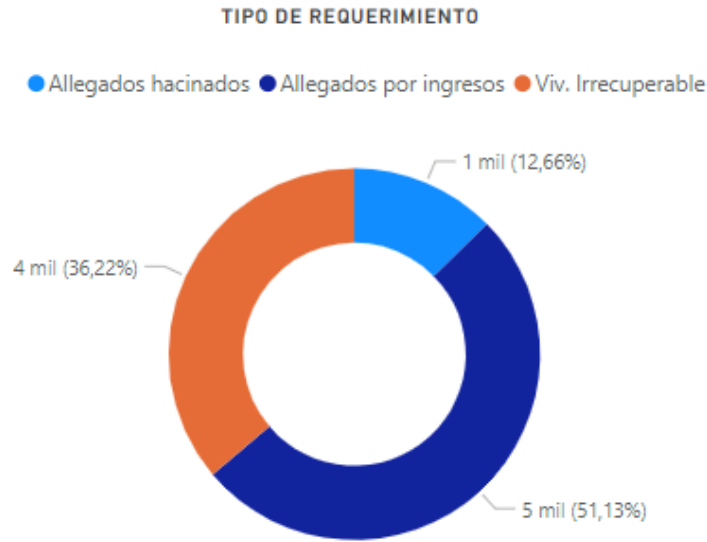


Figura 2: Requerimiento habitacional comuna de Concepción en el año 2022.
Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la encuesta CASEN (2022).

En particular, la zona urbana de Concepción —que es donde se enfoca principalmente el estudio de disponibilidad de suelos—, representa la mayor cantidad con 9.723 requerimientos habitacionales (ver *Figura 3*).

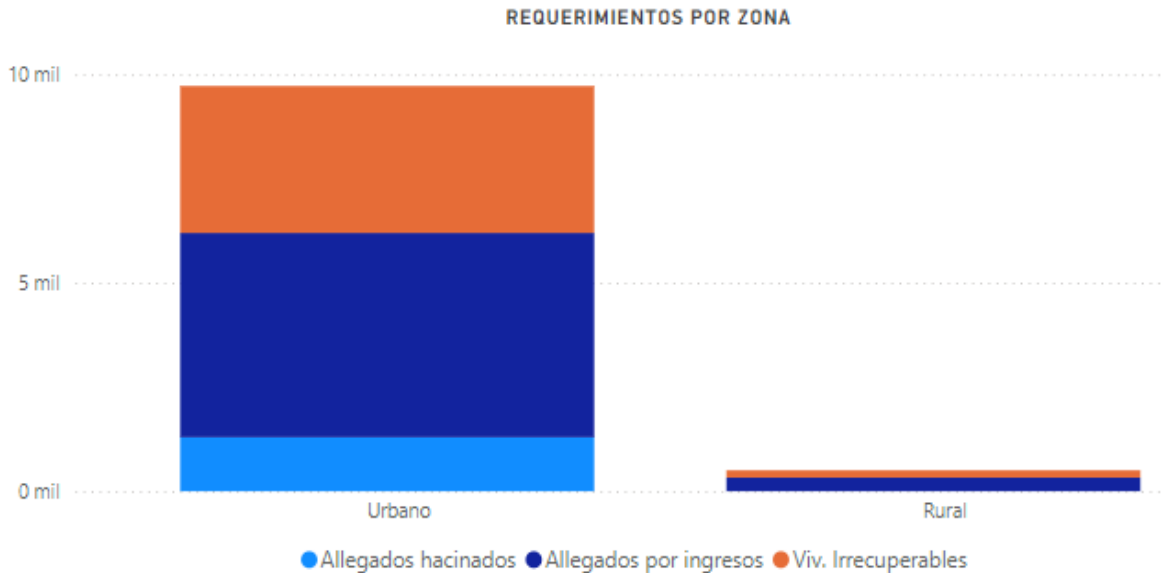


Figura 3: Requerimiento habitacional por zona de la comuna de Concepción (año 2022).
Fuente: Gerencia de Estudios y Políticas públicas CChC a partir de los datos de la encuesta CASEN (2022).



Unidad Territorial	Censo 2017	Proyección 2023	Variación (%)
Comuna de Concepción	223.574	239.443	7,1
Región del Biobío	1.556.805	1.681.430	8,01
País	17.574.003	19.960.889	13,6

Tabla 1: Censo (2017) y Proyección de la población (2023) comuna de Concepción.

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

Según el Censo 2017, tal como se muestra en la *Tabla 1*, Concepción presenta una población de 223.574 habitantes, donde se proyectó que al año 2023 su población aumentó en un 7%. Esta información proyectada a medida que pasan los años, la población seguirá aumentando y la falta de viviendas en la comuna seguirá siendo un tema primordial que tratar.

La demanda por viviendas en la comuna (zona urbana), tal como se mencionó anteriormente, corresponde a 9.723 requerimientos habitacionales. Para ello, el estudio de disponibilidad de suelos pretende dar a conocer la disponibilidad de sitios con destinos habitacionales en diversos sectores de la comuna, aptos para la construcción de edificaciones tipo DS19, así como también informar sobre la disponibilidad de sitios que no poseen destinos habitacionales o que en su medida, presenten restricciones tales como pertenecer a corredores urbanos o no cumplir con alturas mínimas de edificación de acuerdo al Plan Regulador Comunal, todo esto con el fin de entregar alternativas que contribuyan a posibles soluciones respecto al desarrollo habitacional de la comuna.

4.3 PARÁMETROS DE SELECCIÓN DE SITIOS

La selección de sitios disponibles para la construcción de edificios tipo DS19, comienza con la herramienta *Google Earth Pro*, la cual permite identificar los sitios que presentan disponibilidad para construcción, incluidos los que presenten tomas y ocupación irregular.

Para una mayor información de estos sitios disponibles, se obtiene la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal y el plano de zonificación de la comuna, proporcionados en línea por la página de la municipalidad de Concepción.

En la Ordenanza Local se obtienen parámetros como la altura máxima de edificación, coeficiente máximo de ocupación, coeficiente máximo de constructibilidad y el uso residencial (permitido o prohibido) que poseen los sitios de acuerdo con el barrio en que se encuentran ubicados.

El plano de zonificación sitúa las zonas donde existe protección de paisajes, zonas de equipamientos, humedales, centros metropolitanos, zonas habitacionales, entre otras. Estos parámetros permiten obtener la reglamentación que se debe tener en cuenta para la construcción en los sitios disponibles y luego de esto generar una correcta clasificación de acuerdo con el destino que poseen los sitios.

A partir de esta información, se logra determinar los sitios disponibles, los cuales ayudarán a cubrir la demanda habitacional que afecta a la comuna de Concepción.

4.3.1 EDIFICACIÓN

Los sitios que se encuentran disponibles en la comuna de Concepción son aptos para la construcción de edificios tipo DS19. Estos edificios poseen cinco pisos y cada piso cuenta con cuatro departamentos cada uno. Por lo tanto, cada edificio presenta un total de 20 departamentos.

Estas viviendas permiten que familias de distinto nivel socioeconómico puedan acceder a su primera vivienda con apoyo del Estado, quedando situados en barrios cercanos a servicios esenciales, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes.

Las dimensiones para este tipo de edificación se presentan en la *Tabla 2*.

Largo	24,82 m
Ancho	13,30 m
Alto	14,98 m
Área en planta	330 m ²
Área a utilizar	1000 m ²

*Tabla 2: Dimensiones edificio tipo DS19.
Fuente: Elaboración propia.*

Como se puede apreciar en la *Tabla 2*, el área en planta corresponde a 330 m². A esa área se le debe agregar espacio para líneas de edificación, estacionamientos, antejardín, en otros. Por lo tanto, los sitios a considerar deben poseer un área mínima de 1000 m², habiendo casos excepcionales los cuales se presentan en la *Tabla 3*.

Sitio	Área sitio (m ²)	Ubicación
41	912	Barrio Nonguén
143	903	Centro Oriente
169	938	Valle Tierras Coloradas
171	922	Valle Tierras Coloradas

*Tabla 3: Sitios con áreas menores a 1000 m².
Fuente: Elaboración propia.*

Los sitios que se presentan en la *Tabla 3* no cumplen con las áreas de 1000 m² requeridos para el estudio. Sin embargo, al ser cercanos a 1000 m², los profesionales a cargo del diseño de estas edificaciones pueden buscar la solución para permitir la ubicación de estos, ya sea reduciendo el espacio de áreas verdes o reduciendo el espacio para los estacionamientos.

4.3.2 ZONAS DE ESTUDIO

El estudio contempla la disponibilidad de suelos en terrenos que permitan un destino habitacional y no habitacional.

Los sitios con destinos habitacionales que van quedando en la comuna de Concepción, se encuentran al límite de la demanda afectante, por lo tanto, de igual forma se busca dar a conocer sitios que no poseen destino habitacional, dado que a futuro pueden cambiar su destino producto que sus áreas son mayores que los sitios con destino habitacional y por ende pueden contener una considerable cantidad de viviendas, generando diversas alternativas de terrenos disponibles aptos para la construcción.

La Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC) divide el territorio en zonas y barrios específicos. En la *Tabla 4* se muestran las zonas habitacionales que permiten la construcción de edificios tipo DS19.

Zonas del PRCC	Sigla
Zonas habitacionales consolidadas	H1
	H2
	H3
	H4
	H5
Zonas habitacionales de renovación	HR1
	HR2
	HR3
Zonas habitacionales de expansión	HE1
	HE2
	HE3
	HE4

*Tabla 4: Zonas habitacionales del PRCC.
Fuente: Elaboración propia.*

Las zonas habitacionales consolidadas están definidas por las siglas H1, H2, H3, H4 y H5, que se detallan a continuación:

- La zona H1 corresponde a los barrios Universitario, Pedro de Valdivia, Lo Pequen, La Virgen, Lomas de San Andrés.
- La zona H2 corresponde a los barrios Lorenzo Arenas, Laguna Redonda, Collao y Vegas de Nonguén.
- La zona H3 contempla los barrios Nonguén, Santa Sabina, Norte, Palomares, Pedro de Valdivia Bajo, Andalién, Villa Juan Riquelme.
- La zona H4 abarca los barrios Chillancito, Agüita de la Perdiz, Miraflores - 21 de mayo, Palomares Acceso.
- La zona H5 contempla los barrios Tucapel Bajo y Paicaví Oriente.



Las zonas habitacionales de renovación se encuentran definidas por las siglas HR1, HR2 y HR3:

- La zona HR1 representa al barrio Centro Poniente.
- La zona HR2 representa al barrio Centro Oriente.
- La zona HR3 representa al barrio Laguna Las Tres Pascualas.

Las zonas habitacionales de expansión están definidas por las siglas HE1, HE2, HE3 y HE4:

- La zona HE1 representa al barrio Pie de Monte.
- La zona HE2 representa a los barrios Alto Caracol y Alto El Manzano.
- La zona HE3 representa a los barrios Valle Paicaví, Tierras Coloradas, Valle Andalién, Camino a Penco.
- La zona HE4 representa al barrio Alto Nonguén.

También existen zonas en el PRCC que no se encuentran catalogadas como zonas habitacionales. De acuerdo con la *Tabla 5*, estas corresponden a áreas de centros de servicios y equipamientos, así como corredores urbanos.

Zonas del PRCC	Sigla
Centros de servicios y equipamientos	C1
	C2
	C3
	MC
Corredores urbanos	CU1
	CU2
	CU3
	CU4

*Tabla 5: Zonas de servicios, equipamientos y corredores urbanos del PRCC.
Fuente: Elaboración propia.*

Los centros de servicios y equipamientos están definidos por las siglas C1, C2, C3 y MC:

- La zona C1 corresponde al barrio Centro Metropolitano.
- La zona C2 corresponde al barrio Centro.
- La zona C3 corresponde al barrio Centro Especial.
- La zona MC corresponde al barrio Microcentros.

Respecto a los corredores urbanos de la comuna, la zona CU1 pertenece al corredor urbano 1 y abarca las avenidas Jorge Alessandri, Autopista Paicaví y Camino a Bulnes. La zona CU2 pertenece al corredor urbano 2, el que abarca las avenidas Alonso de Rivera, J.M. García y Costanera Biobío. La zona CU3, por su parte, pertenece al corredor urbano 3 y se subdivide en cuatro tramos:

- CU3a corresponde a la avenida Paicaví (Tramos Interlagunas y Vicuña Mackenna).
- CU3b corresponde a las calles: Lincoyán, Aníbal Pinto, Tucapel y Bulnes.
- CU3c corresponde a las calles: Vicuña Mackenna (Tramo Paicaví y Puente Andalién), Camilo Henríquez, 21 de mayo.
- CU3d corresponde a las calles: Paicaví (Tramo Vicuña Mackenna y Bulnes), Manuel Rodríguez, Vicuña Mackenna.



La zona CU4 pertenece al corredor urbano 4 y se subdivide en cuatro tramos:

- CU4a corresponde a las avenidas Paicaví (Tramo Los Carrera y Plaza Perú), Los Carrera, Chacabuco.
- CU4b corresponde a las calles Pedro de Valdivia, Acceso Lomas San Andrés, Roosevelt, Irrázaval.
- CU4c corresponde a la calle Arturo Prat.
- CU4d corresponde a las avenidas Collao, General Novoa, Andalién, Corredores en Tierras Coloradas.

Por otra parte, de este estudio se encuentran excluidas las zonas de equipamientos y áreas verdes, zonas de protección, zonas productivas y de infraestructura debido a que no permiten construcciones para uso habitacional o en su defecto, se permiten sólo construcciones referidas a zonas recreacionales, educacionales, de seguridad y de salud.



4.4 SELECCIÓN DE SITIOS

Mediante la herramienta de *Google Earth Pro* y el plano de zonificación de la comuna de Concepción, se procedió a obtener los sitios disponibles considerando los filtros correspondientes.

Los sitios identificados deben presentar áreas de 1000 m². De acuerdo con la Ordenanza Local, la altura mínima de edificación que deben cumplir los sitios que presentan 1000 m² es de 12.5 m (ver Anexos según corresponda su clasificación).

Del Servicio de Impuestos Internos (SII) se obtuvieron los datos relacionados a destinos, roles prediales y avalúos totales correspondientes a cada sitio disponible.

En la comuna de Concepción se obtuvo un total de 176 sitios disponibles y se clasificaron tal como se muestra en la *Tabla 6*.

Sitios disponibles	Cantidad de sitios
Sitios que poseen destino habitacional	78
Sitios que poseen destino habitacional pero se encuentran restringidos por PRCC	23
Sitios que no poseen destino habitacional	63
Sitios sin información referidos al SII	12

Tabla 6: Sitios disponibles comuna de Concepción.

Fuente: Elaboración propia.

Los **sitios que poseen destino habitacional** están referidos a sitios que permiten un uso habitacional (residencial) y, además, poseen una altura de edificación igual o superior a 12.5 m.

Los **sitios que poseen destino habitacional, pero se encuentran restringidos por el Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC)**, se refieren a sitios que poseen destino habitacional, pero se encuentran restringidos por la altura mínima de edificación y que también se encuentran limitados por pertenecer a corredores urbanos.

Los **sitios que no poseen destino habitacional** tienen permitido un uso residencial, cumplen con la altura mínima de edificación y corresponden a sitios que de acuerdo al Servicio de Impuestos Internos (SII) poseen destino agrícola, industrial, comercial, transporte y telecomunicaciones, bienes comunes, bodegas y almacenajes.

Los **sitios sin información referidos al SII** tienen permitido un uso residencial, cumplen con la altura mínima de edificación, sin embargo, de acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos, no poseen destino, rol predial ni avalúo.

Cabe mencionar que de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal no se consideró como un parámetro determinante el coeficiente máximo de ocupación.

La comuna de Concepción en su Ordenanza Local posee en todos sus barrios un coeficiente de ocupación mínimo de 0,6. Por lo tanto, todos los sitios disponibles que presentan áreas de 1000 m², a lo menos presentan 600 m² para la construcción de estas edificaciones, sobrepasando con creces el mínimo requerido de 330 m² equivalente al área en planta de una edificación tipo DS19.

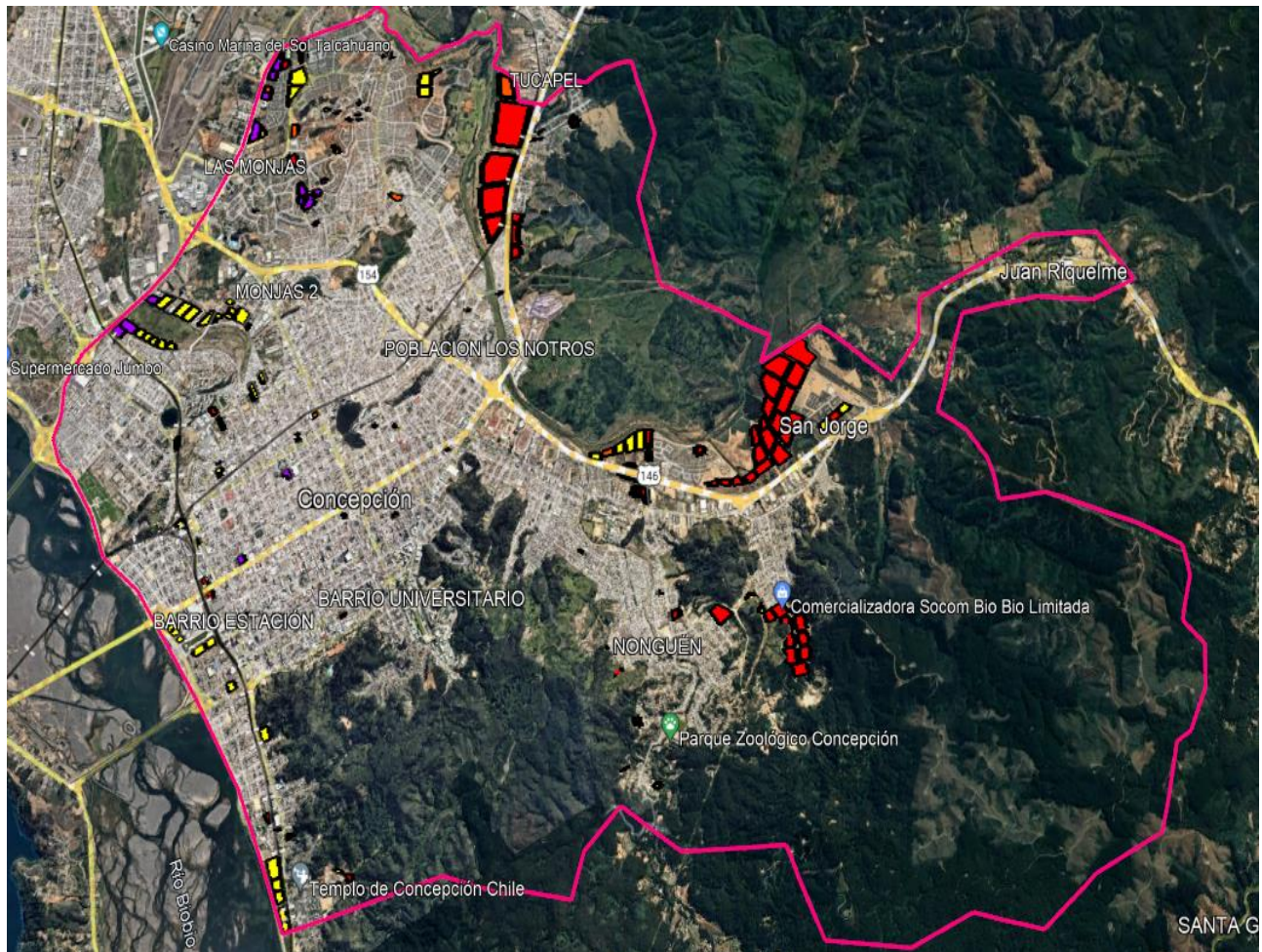


Figura 4: Sitios disponibles en la comuna de Concepción, para vista completa consultar Anexo 1.

Fuente: Elaboración propia.

Los sitios disponibles presentados en la Figura 4 se encuentran en diversos colores de acuerdo con su clasificación anterior (ver Tabla 6).

- En color rosado se encuentra el límite comunal correspondiente a la zona urbana de Concepción.
- Los sitios en color amarillo corresponden a sitios que poseen destino habitacional. (Anexo 2)
- Los sitios en color morado corresponden a sitios que poseen destino habitacional, pero se encuentran restringidos por el PRCC. (Anexo 3)
- Los sitios en color rojo corresponden a sitios que no presentan destino habitacional. (Anexo 4)
- Los sitios en color naranja corresponden a sitios sin información. (Anexo 5)

4.4.1 SITIOS SEGÚN SU CLASIFICACIÓN

4.4.1.1 SITIOS QUE POSEEN DESTINO HABITACIONAL

Existen 78 sitios disponibles que, de acuerdo al Plan Regulador Comunal y plano de zonificación, tienen permitido un uso habitacional, cumplen con la altura mínima de edificación y corresponden a sitios eriazos. Estos representan la mayor cantidad de acuerdo con la clasificación mencionada en la *Tabla 6* con un 44,3 % del total de sitios disponibles.

A modo de ejemplo, se seleccionaron siete sitios los cuales se pueden ver en la *Tabla 7*. Estos sitios cumplen con el área mínima de 1000 m², además, de acuerdo con la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal poseen uso habitacional (residencial) permitido y su altura máxima de edificación es superior a los 12,5 m.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
5	6149	Barrio Cívico	Z-2.2	Permitido	27 m
10	2670	Barrio Costanera	Z-1.2	Permitido	36 m
11	7685	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
12	6207	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
13	6101	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
14	8399	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
15	6915	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro

Tabla 7: Sitios disponibles que poseen destino habitacional.

Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, de acuerdo al Servicio de Impuestos Internos (SII) se obtuvo la dirección o nombre de cada sitio, el destino, rol predial y avalúo total que presenta cada sitio disponible.

Dicha información se puede apreciar en la *Tabla 8*.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
5	AV COSTANERA 650 II 1 -C RIBERA NORTE	Sitio eriazo	1392-9	\$1.297.075.671	34706	6
10	PRAT 1175	Sitio eriazo	558-6	\$ 917.761.445	24557	9
11	ANÍBAL PINTO 2746 LT L FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-1	\$4.110.384.242	109983	14
12	ANÍBAL PINTO 2746 LT L FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-1	\$4.110.384.242	109983	18
13	ANÍBAL PINTO 2850 FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-7	\$1.145.437.134	30649	5
14	ANÍBAL PINTO 2766 FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-8	\$1.184.129.402	31684	4
15	ANÍBAL PINTO 2746 FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-1	\$4.110.384.242	109983	16

Tabla 8: Sitios disponibles con información referida al Servicio de Impuestos Internos.

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, se obtuvieron los valores de UF/m² correspondientes a cada sitio disponible.

(Para mayor información respecto a los sitios disponibles que poseen destino habitacional, ver Anexos 6 al 9)

4.4.1.2 SITIOS QUE POSEEN DESTINO HABITACIONAL, PERO SE ENCUENTRAN RESTRINGIDOS POR EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCIÓN (PRCC)

Existen 23 sitios disponibles que poseen destino habitacional, pero se encuentran restringidos por el Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC).

Siete sitios ubicados en el barrio Lomas de San Andrés tienen permitido un uso habitacional, sin embargo, no cumplen con la altura mínima de edificación, puesto que todo este sector alcanza una altura máxima de edificación de 10 metros más piso de retiro. Además, por su ubicación y valor de UF/m², se hace complejo proyectar edificaciones tipo DS19.

Por otro lado, existen 16 sitios que pertenecen a corredores urbanos de la comuna, todos estos sitios cumplen con la altura mínima de edificación y uso habitacional, a excepción de los sitios que pertenecen al corredor urbano CU1 puesto que cumplen con la altura mínima de edificación, pero tienen permitido un uso habitacional referido sólo a hoteles, hosterías y hospedajes. Dichos sitios con prohibición son explicados con mayor profundidad en el punto 4.4.2.2 SITIOS QUE NO TIENEN PERMITIDO UN USO RESIDENCIAL.

A modo de ejemplo, se seleccionaron 6 sitios los cuales presentan las restricciones mencionadas anteriormente.

Tal como se puede apreciar en la *Tabla 9*, los sitios 30 y 31 pertenecen a corredores urbanos de la comuna, cumplen con la altura mínima de edificación y tienen permitido un uso habitacional, mientras que el sitio 27 tiene prohibido un uso habitacional y sólo cumple con la altura mínima de edificación.

Los sitios 95, 98 y 99 pertenecen al sector Lomas de San Andrés, cumplen con un uso habitacional, sin embargo, no alcanzan la altura mínima de edificación.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
27	9454	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
30	7411	Corredor urbano	CU4a	Permitido	Libre
31	8658	Corredor urbano	CU3b	Permitido	Libre
95	6545	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
98	6752	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
99	11158	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro

Tabla 9: Sitios disponibles que poseen destino habitacional, pero se encuentran restringidos por PRCC.

Fuente: Elaboración propia.

Estos sitios, tal como se muestra en la *Tabla 10*, de acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos, poseen dirección, destino, rol predial y avalúo total.

Teniendo todos estos datos, se obtuvo el valor del UF/m² para cada sitio correspondiente.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
27	AV J ALESSANDRI 1482 LT X- 1 B- Z-B-1, LT X- 1 B- Z-B-2, LT X- 1 B- Z-B-3	Sitio eriazo	7898-14, 7898-15, 7898-16	\$ 979.860.954	26218	3
30	AVDA LOS CARRERAS 229 LT AB	Sitio eriazo	372-12	\$2.234.199.338	59781	8
31	CASTELLÓN 1265 LT A 3	Sitio eriazo	568-3, 568-13	\$2.155.992.901	57689	7
95	CALLE 5 304 LT M 1 LOMAS SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-165	\$4.230.778.176	113204	17
98	JOSÉ DE GARRO 826 LT M 2 -B L SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7173-1, 7110-9, 7110-10, 7800-165	\$4.593.629.902	122913	18
99	CALLE 5 304 LT M 1 LOMAS SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-165	\$4.230.778.176	113204	10

Tabla 10: Sitios disponibles con información referida al Servicio de Impuestos Internos.

Fuente: Elaboración propia.

(Para mayor información respecto a los sitios que poseen destino habitacional, pero se encuentran restringidos por el PRCC, ver Anexos 10 al 13)

4.4.1.3 SITIOS QUE NO POSEEN DESTINO HABITACIONAL

Todos los sitios incluidos en esta clasificación, de acuerdo al Plan Regulador Comunal, permiten un uso habitacional y presentan alturas máximas de edificación superior a los 12,5 metros

Existen 46 sitios que poseen destino agrícola. Estos corresponden a los sitios de menor valor de UF/m² debido a que abarcan una mayor cantidad de área respecto a su avalúo total.

Por otra parte, existen seis sitios que poseen destino otros no considerados; cuatro sitios que poseen destino industrial; tres sitios que poseen destino comercial; dos sitios que poseen destino bienes comunes; un sitio que posee destino transporte y telecomunicaciones, y un sitio que posee destino bodega y almacenajes.

En la *Tabla 11* se aprecia un sitio seleccionado para cada destino no habitacional. Todos cumplen con las áreas mínimas de 1000 m², a excepción del sitio 169, caso excepcional que fue mencionado en el punto 4.3.1 EDIFICACIÓN del presente trabajo.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
34	1739	Chillancito	H4	Permitido	16 m + piso de retiro
43	3788	Collao	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
65	5210	Laguna Redonda	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
74	6775	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
96	10845	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
109	7754	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
169	938	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro

Tabla 11: Sitios disponibles que no poseen destino habitacional.

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos, de igual forma, como se aprecia en la *Tabla 12*, se obtuvo la dirección de los sitios, su destino, rol predial, avalúo total, y se procedió a la obtención del valor de UF/m² correspondiente, tal como se hizo en las demás clasificaciones.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
34	C HENRÍQUEZ 1037	Transporte y telec.	548-6	\$239.810.565	6417	4
43	GRAL BONILLA	Agrícola	320-35	\$8.729.805	234	0,06
65	ALMIRANTE RIVEROS 1875 C HAB A PINTO	Bienes comunes	1319-90065	\$3.597.414.953	96257	18
74	AV GRAL BONILLA BAJO 1771 LT 1 -B 2	Industria	21286-901	\$2.597.795.238	69510	10
96	AV.BELLAVISTA 498 LT XOF- 1 RESTO XOF_LOMAS	Comercio	7800-114	\$2.410.649.749	64502	6
109	TIERRAS COLORADAS 258 LTXIBIFDO EL BOLDAL	Bodega y almacenaje	7898-1	\$2.885.989.799	77221	10
169	CALLE TRES 1190 L 33	Otros no considerados	7819-20	\$191.253.222	5117	5

Tabla 12: Sitios disponibles que no poseen destino habitacional con información referida al Servicio de Impuestos Internos.

Fuente: Elaboración propia

(Para mayor información de todos los sitios disponibles que no poseen destino habitacional, ver Anexos 14 al 27).



4.4.1.4 SITIOS SIN INFORMACIÓN REFERIDOS AL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (SII)

Existen doce sitios que no poseen información de acuerdo al SII, sin embargo, en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, once sitios tienen permitido un uso residencial y cumplen con la altura mínima de edificación correspondiente a los 12,5 m.

El sitio que no tiene permitido un uso residencial pertenece al corredor urbano 1, el cual se explicará con mayor detalle en el punto 4.4.2.2 SITIOS QUE NO TIENEN PERMITIDO UN USO RESIDENCIAL.

A modo de ejemplo se seleccionaron tres sitios los cuales, tienen permitido un uso residencial, y presentan una altura superior a los 12,5 m tal como se muestra en la *Tabla 13*.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
78	Sin información	8233	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
116	Sin información	1725	Corredor urbano	CU3d	Permitido	Libre
163	Sin información	38426	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro

Tabla 13: Sitios disponibles sin información.

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con la información entregada por el Servicio de Impuestos Internos, estos sitios no presentan dirección, destino, rol predial ni avalúo total. Algunos se encuentran definidos como PRE ROL o simplemente no poseen información de acuerdo al SII.

(Para mayor información respecto a los sitios que no poseen información referida al Servicio de Impuestos Internos, ver Anexo 28).

4.4.2 SITIOS CON CONDICIONES ESPECIALES

4.4.2.1 SITIO QUE CONTIENE TOMA

Dentro de los sitios disponibles, existe un sitio que presenta una toma ilegal de terreno. Este se encuentra ubicado en la Avenida Central Sur, a un costado del Parque Bicentenario. En la *Figura 5* se puede apreciar las viviendas que existen en el sitio.



*Figura 5: Toma del sitio 2, Avenida Central Sur.
Fuente: Google Earth Pro.*

A pesar de estas tomas que existen en el terreno mencionado, de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC), esta zona tiene permitido un uso residencial y su altura máxima de edificación es superior a los 12,5 metros requeridos, tal como se muestra en la *Tabla 14*.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
2	10187	Barrio Cívico	Z-2.2	Permitido	27 m

*Tabla 14: Información para el sitio 2 de acuerdo con el PRCC.
Fuente: Elaboración propia.*

Además, según el SII, como se evidencia en la *Tabla 15*, el sitio disponible posee destino habitacional, su rol predial es 1392-16 y su valor por metro cuadrado corresponde a 49 UF.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
2	AVDA CENTRAL SUR 268 II 1 DB 1 RIBERA NORTE	Habitacional	1392-16	\$ 18.544.697.246	496206	49

*Tabla 15: Información para el sitio 2 de acuerdo con el SII.
Fuente: Elaboración propia.*

Cabe mencionar que este sitio se encuentra considerado dentro de los 78 sitios disponibles que poseen destino habitacional.

4.4.2.2 SITIOS QUE NO TIENEN PERMITIDO UN USO RESIDENCIAL DE ACUERDO A LA ORDENANZA LOCAL DEL PRCC

Existen sitios disponibles que se encuentran en corredores urbanos de la comuna, tal como se mencionó en el punto 4.3.2 ZONAS DE ESTUDIO.

Los corredores urbanos en la comuna de Concepción se definen por las siglas CU1, CU2, CU3 Y CU4.

CU2, CU3 y CU4 tienen permitido un uso residencial de acuerdo a la Ordenanza Local, sin embargo, el corredor urbano 1 (CU1) tiene prohibido un uso residencial y sólo permite un uso residencial referido a Hoteles, Hostelerías y Hospedajes.

Los sitios que presentan esta prohibición se resumen en la *Tabla 16*.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
7	23008	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
8	8871	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
26	6252	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
27	9454	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
33	13157	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
92	4382	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
172	13766	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
173	18008	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
174	9155	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
175	3721	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre

Tabla 16: Sitios disponibles que no permiten un uso residencial.

Fuente: Elaboración propia.

Cabe mencionar que estos sitios disponibles que no permiten un uso residencial referido a la construcción de edificaciones tipo DS19, no presentan alteraciones respecto a la información obtenida de acuerdo al Servicio de Impuestos Internos (SII), dicha información se presenta en la *Tabla 17*.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
7	JORGE ALESSANDRI 1008 LTXY- 1 B 1 EL	Sitio eriazo	7899-277	\$1.487.574.636	39803	2
8	AV JORGE ALESSANDRI 1240 LT X- 3 LOMAS DE SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7899-3	\$1.155.128.619	30908	3
26	PRE ROL	-	-	-	-	-
27	AV J ALESSANDRI 1482 LT X- 1 B- Z-B-1, LT X- 1 B- Z-B-2,LT X- 1 B- Z-B-3	Sitio eriazo	7898-14, 7898-15, 7898-16	\$ 979.860.954	26218	3
33	AV JORGE ALESSANDRI 1586 LT X 1 B 3 D FUNDO EL BOLDAL	Sitio eriazo	7898-9	\$2.235.173.878	59807	5
92	AV JORGE ALESSANDRI 1586 LT X 1 B 3 D FUNDO EL BOLDAL	Sitio eriazo	7898-9	\$2.235.173.878	59807	14
172	ARTEAGA ALEMPARTE 3246 LOTE 7 LOTE O FUNDO LAGUNA	Sitio eriazo	1300-1	\$4.175.187.707	111717	8
173	ARTEAGA ALEMPARTE 3246 LOTE 7 LOTE O FUNDO LAGUNA	Sitio eriazo	1300-1	\$4.175.187.707	111717	6
174	AV J ALESSANDRI LT 1 A LT 1 B 3	Sitio eriazo	6900-1	\$3.111.677.767	83260	9
175	AVDA 21 DE MAYO 1822	Habitacional	751-1	\$ 158.512.312	4241	1

Tabla 17: Información referida a sitios que no permiten uso residencial de acuerdo al SII.

Fuente: Elaboración propia.

5. RESULTADOS

Una vez obtenida la información necesaria sobre los roles prediales, destinos, avalúos y valores de UF/m² que presentan los sitios disponibles, se procedió a determinar la oferta habitacional.

A modo de ejemplo, tal como se presenta en la *Tabla 18*, se seleccionaron ciertos sitios, en los cuales se determinó la cantidad de edificaciones tipo DS19 que se pueden construir en los terrenos disponibles.

SITIO	ÁREA (m ²)	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²
1	9225	9
2	10187	10
3	4743	5
30	7411	7
31	8658	8
32	6946	7
38	3829	4
39	4486	4
40	7216	7
92	2705	3
142	2683	2
166	5775	5

*Tabla 18: Cantidad de edificios por cada 1000 m² para sitios correspondientes.
Fuente: Elaboración propia.*

Asimismo, se determinó la cantidad total de edificios por cada 1000 m² para cada clasificación de sitios disponibles. Es necesario recordar que las edificaciones tipo DS19 corresponden a edificios de cinco pisos, en el cual, cada piso alberga cinco departamentos. Por lo tanto, cada edificio presenta un total de 20 departamentos (viviendas).

Clasificación de sitios	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²	Cantidad de departamentos
Sitios que poseen destino habitacional	545	10900
Sitios que poseen destino habitacional pero se encuentran restringidos por PRCC	171	3420
Sitios que no poseen destino habitacional	1169	23380
Sitios sin información	84	1680

*Tabla 19: Información respecto a cantidad de edificios y departamentos según clasificación de sitios disponibles.
Fuente: Elaboración propia.*

La cantidad de departamentos se obtiene como la multiplicación de 20 departamentos correspondientes a un edificio por la cantidad de edificios por cada 1000 m².



Como se puede apreciar en la *Tabla 19*, la cantidad de edificios por cada 1000 m² que presenta el estudio de disponibilidad de suelos en la comuna de Concepción corresponde a 545 edificios tipo DS19.

Resultados comuna de Concepción	Cantidad de departamentos (viviendas)
Oferta habitacional	10900
Requerimiento habitacional (Demanda)	9723
Diferencia habitacional	+1177
Porcentaje diferencia habitacional	10,8%

Tabla 20: Información respecto a la oferta, demanda y diferencia habitacional en la comuna de Concepción.

Fuente: Elaboración propia.

Se obtiene así un total de 10.900 departamentos de acuerdo a los 545 edificios tipo DS19 que se proyectaron en los sitios disponibles.

Considerando la información proporcionada por la encuesta CASEN 2022 al inicio de este estudio, existen 9.723 requerimientos habitacionales en la zona urbana de Concepción. Se obtiene la diferencia habitacional entre la oferta de acuerdo a los sitios disponibles mencionados en el estudio y el requerimiento habitacional existente en la comuna, presentando una diferencia habitacional positiva de 1.177 viviendas o departamentos representado en un 10,8 %, tal como se menciona en la *Tabla 20*.

Es relevante destacar que la oferta habitacional obtenida en este estudio toma en consideración sólo los sitios que poseen destino habitacional, puesto que cumplen con todos los filtros aptos para la construcción de edificaciones tipo DS19.

Sin embargo, al presentar una estrecha diferencia habitacional, de igual forma se dan a conocer los sitios que presentan restricciones o no poseen destino habitacional, puesto que a futuro se pueden realizar las modificaciones correspondientes para que estos sitios permitan la construcción de edificios tipo DS19.

(Para mayor información respecto a la cantidad de edificios que admiten los sitios disponibles de acuerdo a su clasificación, ver Anexos 29 al 34).

6. CONCLUSIONES

El estudio realizado en la comuna de Concepción, identificó la disponibilidad de sitios para la construcción de edificaciones tipo DS19, cumpliendo con las áreas mínimas requeridas y señalando aquellos sitios que poseen restricciones en cuanto a la construcción de estas edificaciones. Se encontró un total de 176 sitios disponibles, destacándose aquellos sitios que no poseen destinos habitacionales, puesto que permiten construir una mayor cantidad de edificaciones y, por lo tanto, albergan una mayor cantidad de viviendas.

Se obtuvo información a través del Servicio de Impuestos Internos (SII) respecto a todos los sitios disponibles, independiente de su destino y restricciones que posean, referidos a sus tasaciones y normativas con el fin de analizar y comparar la viabilidad de terrenos aptos para la construcción de edificaciones tipo DS19.

Se pudo demostrar que, existe una oferta de viviendas que supera estrechamente la demanda habitacional representada en un 10,8 %, por lo tanto, para aumentar la oferta habitacional es sugerible modificar información relacionada al destino de acuerdo al Servicio de Impuestos Internos (SII) y de la Ordenanza Local para que así los sitios disponibles en barrios restringidos y que no posean destino habitacional puedan estar aptos para la construcción de viviendas habitacionales.

A medida que la demanda aumente producto del crecimiento poblacional y la migración que año a año llega a Concepción, será crucial la colaboración entre el gobierno, el sector privado y las comunidades locales para abordar las restricciones y así proporcionar alternativas de viviendas dignas para todos los habitantes de Concepción.



7. COMENTARIOS

- Debido al margen estrecho que presenta la oferta de viviendas respecto a la demanda habitacional (+1.177), se sugiere tener en consideración los sitios que no presentan destino habitacional, enfocados principalmente en los sitios con destino agrícola. Estos sitios presentan mayor superficie y, por lo tanto, permiten una mayor cantidad de edificaciones tipo DS19, además su valor de UF/m² es menor comparado a los sitios que poseen destino habitacional. Por ejemplo, los sitios que poseen destino agrícola ubicados en el barrio Camino a Penco y barrio Valle Andalién (Avenida General Bonilla) frente al barrio Palomares, presentan áreas que permiten la ubicación de varios edificios a la vez, por lo que pasar de destino agrícola a destino habitacional, permitiría mejorar la accesibilidad para los residentes en cuanto a los traslados y tener una mayor cercanía a los principales reductos de la comuna, tales como, terminales, hospitales, estadios, entre otros.
- Considerar los sitios que no poseen destino habitacional al estudio ya realizado, permitiría aumentar la oferta habitacional a 34.280 viviendas, generando una diferencia habitacional positiva de 24.557 viviendas.
- Cabe mencionar que los sitios presentados en el punto 4.4.2 SITIOS CON CONDICIONES ESPECIALES, ya forman parte de la clasificación de los 176 sitios disponibles y no se consideran sitios externos.
- Los sitios que poseen destino habitacional están aptos inmediatamente para la construcción de edificaciones tipo DS19, por lo que no necesitan modificaciones respecto al Servicio de Impuestos Internos (SII) y a su Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC).
- Respecto a los sitios que poseen destino habitacional y se encuentran restringidos por el PRCC, aquellos que no cumplen con la altura mínima de edificación, se sugiere modificar la Ordenanza Local, en donde el barrio Lomas de San Andrés debe aumentar su altura mínima de edificación a 12,5 m requeridos para el estudio.
- Los sitios que se encuentran en el Corredor Urbano 1 (ubicados en la avenida Jorge Alessandri), se sugiere modificar la Ordenanza Local, excluyendo el uso residencial para Hoteles, Hosterías y Hospedajes, permitiendo un uso residencial en general para construcciones habitacionales.
- Los sitios que no poseen información, se sugiere realizar una solicitud formal a las autoridades pertinentes, presentando los documentos correspondientes con el fin de aprobar el cambio de uso del terreno a destino habitacional.

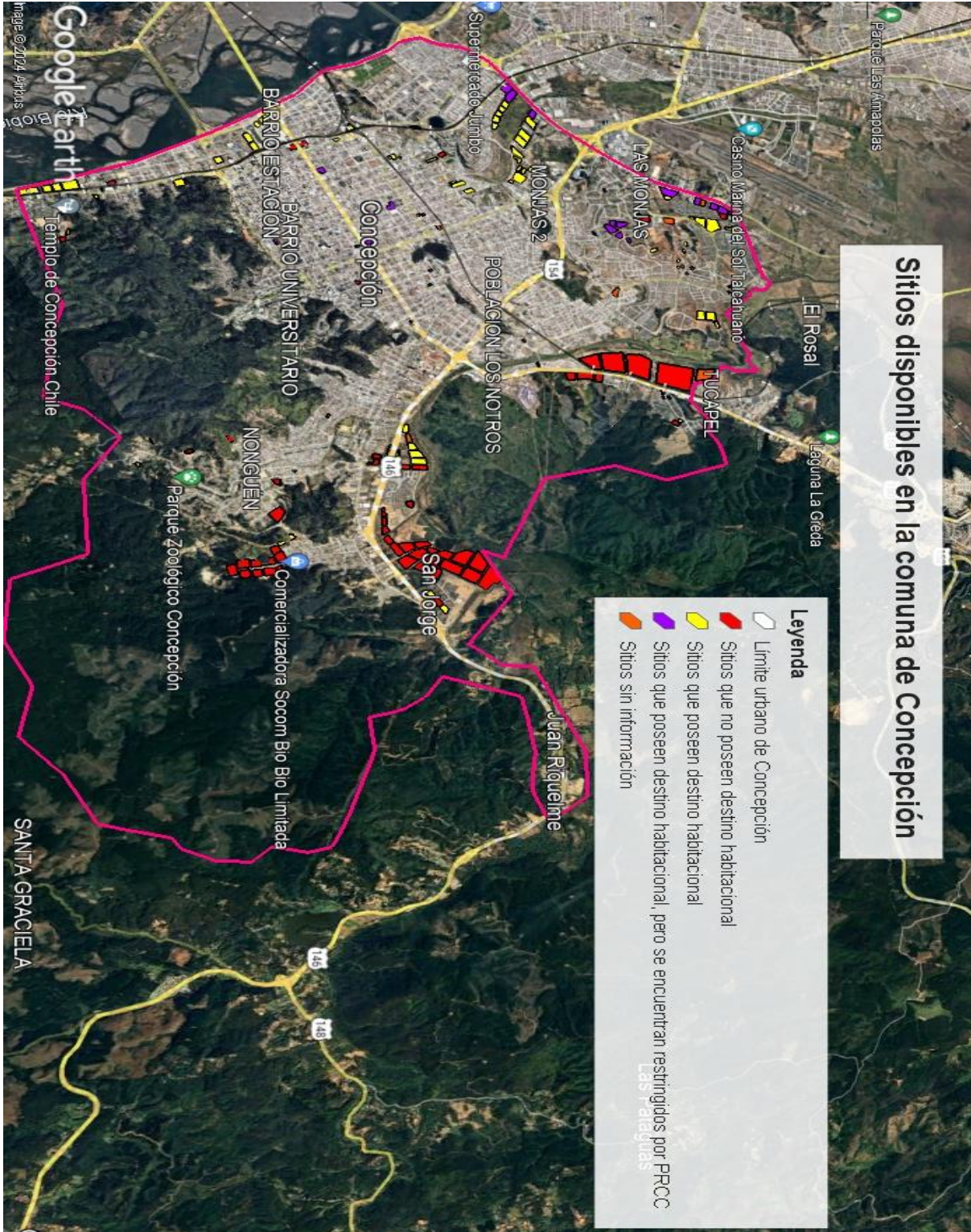


8. REFERENCIAS

- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (2023). Reporte comunal Concepción, indicadores 2023.
https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2023&idcom=8101
- Cámara Chilena de la Construcción. (2022). *Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional* 2022.
<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNDVhNmQzOGYtOTU5NC00NWRhLWI2NzMtNDU4MWFmZDgxNzkwIiwidCI6IjY3ODBiZjZiLTZlOGMtNGFjMi1iMmJlLTE4ZWIwMmY2MTdhNiIsImMiOiR9>
- Municipalidad de Concepción. (2019). *Ordenanza Local PRCC*.
<https://www.concepcion.cl/wp-content/uploads/2019/04/Ordenanza-PRCC-Incluye-modif-Ley-20.791-y-decreto-154-de-2015..pdf>
- Municipalidad de Concepción. (2019). *Plano de Zonificación PRCC*.
https://concepcion.cl/documentos-web/PlanRegulador/prcc_13_zonificacion_2019.pdf
- Servicio de Impuestos Internos. (2023). *Cartografía Digital SII Mapas*.
<https://www4.sii.cl/mapasui/internet/>

ANEXOS

Anexo 1: Sitios disponibles en la comuna de Concepción superpuestos en Google Earth Pro.
Fuente: Elaboración propia.



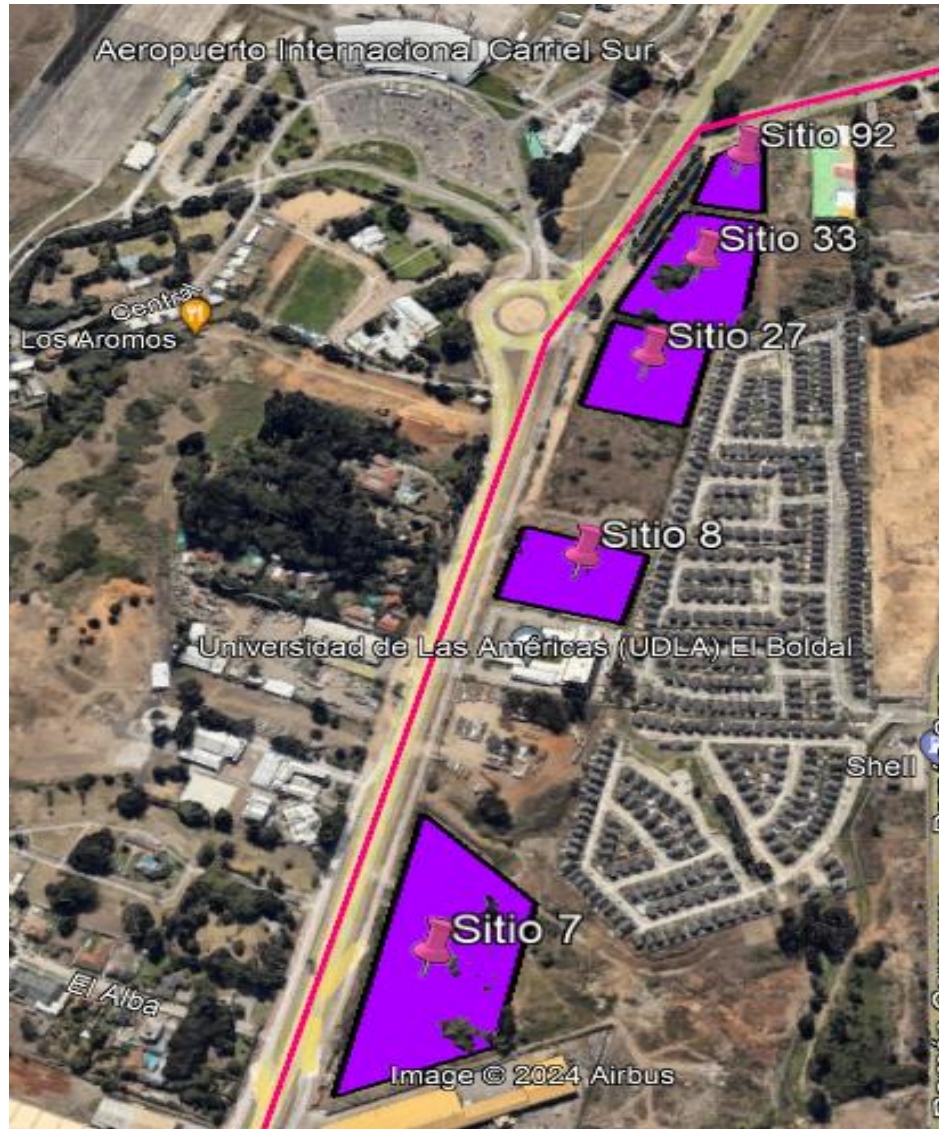
Anexo 2: Resumen de sitios disponibles que poseen destino habitacional, ubicados a un costado del Humedal Paicaví.

Fuente: Google Earth Pro.



Anexo 3: Resumen de sitios disponibles que poseen destino habitacional, pero se encuentran en corredores urbanos de la comuna, ubicados en Av. Jorge Alessandri.

Fuente: Google Earth Pro.

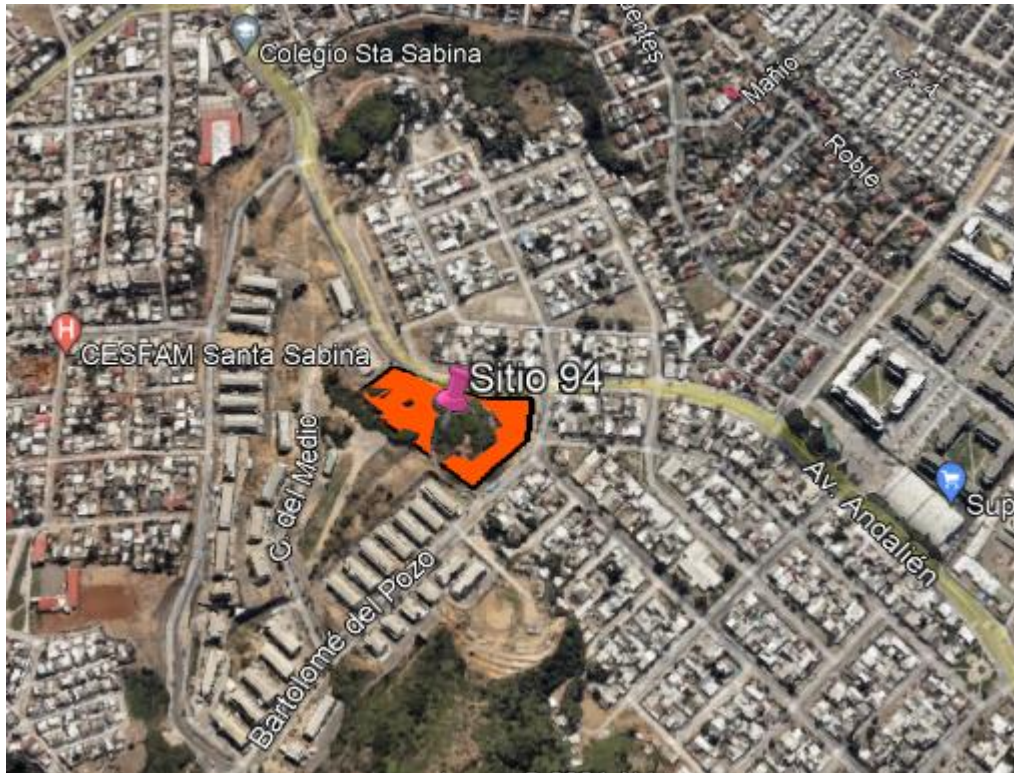


Anexo 4: Resumen de sitios disponibles que no poseen destino habitacional, ubicados Camino a Penco.

Fuente: Google Earth Pro.



Anexo 5: Sitio disponible que no posee información referido al SII, ubicado en Av. Andalién.
Fuente: Google Earth Pro.



Anexo 6: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino habitacional.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
1	9225	Barrio Cívico	Z-2.2	Permitido	27 m
2	10187	Barrio Cívico	Z-2.2	Permitido	27 m
3	4743	Barrio Cívico	Z-2.2	Permitido	27 m
4	6264	Barrio Cívico	Z-2.2	Permitido	27 m
5	6149	Barrio Cívico	Z-2.2	Permitido	27 m
10	2670	Barrio Costanera	Z-1.2	Permitido	36 m
11	7685	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
12	6207	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
13	6101	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
14	8399	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
15	6915	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
16	15020	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
17	17121	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
18	16769	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
19	12763	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
20	4468	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
21	4507	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
22	20929	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
23	3838	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
24	5670	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
25	2414	Valle Paicaví	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
28	15790	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
29	18999	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
37	2714	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
41	912	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
42	5264	Collao	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
47	6220	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
48	4536	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
50	4070	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
55	2556	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
56	1143	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
57	2192	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
58	3316	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
60	8168	Barrio Cívico	Z-4.1	Permitido	20 m
61	12335	Pedro de Valdivia	H1	Permitido	16 m + piso de retiro
63	1801	Pedro de Valdivia	H1	Permitido	16 m + piso de retiro
64	3334	Pedro de Valdivia	H1	Permitido	16 m + piso de retiro
66	10344	Tucapel Bajo	H5	Permitido	24 m + piso de retiro
67	6980	Tucapel Bajo	H5	Permitido	24 m + piso de retiro
68	4775	Tucapel Bajo	H5	Permitido	24 m + piso de retiro

*Anexo 7: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino habitacional.
 Fuente: Elaboración propia.*

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
1	AV CENTRAL SUR 156 II 1 DB 2 RIBERA NORTE	Sitio eriazo	1392-17, 1392-18	\$ 19.524.511.076	522423	57
2	AVDA CENTRAL SUR 268 II 1 DB 1 RIBERA NORTE	Habitacional	1392-16	\$ 18.544.697.246	496206	49
3	AVDA ZAÑARTU 555 LT II- 1 C- 4 B 1	Sitio eriazo	1392-31, 1392-32	\$ 655.671.597	17544	4
4	AVDA COST CARDENAL R 650 LT II- 1 C-B	Sitio eriazo	1392-27, 1392-28	\$ 1.067.203.802	28555	5
5	AV COSTANERA 650 II 1 -C RIBERA NORTE	Sitio eriazo	1392-9	\$ 1.297.075.671	34706	6
10	PRAT 1175	Sitio eriazo	558-6	\$ 917.761.445	24557	9
11	ANÍBAL PINTO 2746 LT L FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-1	\$ 4.110.384.242	109983	14
12	ANÍBAL PINTO 2746 LT L FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-1	\$ 4.110.384.242	109983	18
13	ANÍBAL PINTO 2850 FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-7	\$ 1.145.437.134	30649	5
14	ANÍBAL PINTO 2766 FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-8	\$ 1.184.129.402	31684	4
15	ANÍBAL PINTO 2746 FUNDO LAGUNA REDONDA	Sitio eriazo	1301-1	\$ 4.110.384.242	109983	16
16	TUCAPEL 3650 LT A 1 LOMAS VERDES	Sitio eriazo	6900-29, 6900-30	\$ 2.304.834.029	61671	4
17	AV J ALESSANDRI LOTE D	Sitio eriazo	6900-9	\$ 4.716.430.403	126199	7
18	AV J ALESSANDRI LOTE D	Sitio eriazo	6900-9	\$ 4.716.430.403	126199	8
19	VALENCIA MZ 9 1023 LT 2	Sitio eriazo	6920-2	\$ 632.011.706	16911	1
20	BARCELONA MZ 5 1073	Sitio eriazo	6915-3	\$ 619.871.642	16586	4
21	VALENCIA 1088 LT 1 MZ 6	Sitio eriazo	6916-1	\$ 614.514.839	16443	4
22	AVDA CATALUÑA MZ 3 1037	Sitio eriazo	6914-1, 6914-2, 6914-3, 6914-4	\$ 2.690.238.071	71983	3
23	NAVARRA S/N EQPART 1 VALLE PAICAVÍ	Sitio eriazo	6918-1, 6918-2	\$ 469.324.819	12558	3
24	TUCAPEL 3026 MZ 8	Sitio eriazo	6919-2,6919-4	\$ 1.006.008.435	26918	5
25	AVDA CATALUÑA 1026 LT 12 MZ 2	Sitio eriazo	6910-13	\$ 370.106.391	9903	4
28	AV TORREONES OESTE 1953 LT 4 A 31 TIERRAS COLORADAS	Sitio eriazo	6529-2	\$ 2.727.956.677	72993	5
29	TIERRAS COLORADAS H 1932 LT 4 -A 4 LAS PRINCESAS	Sitio eriazo	6545-5, 6545-6	\$ 1.337.815.811	35796	2
37	CENTRAL 2495 -C LT 9 VALLE NONGUÉN	Sitio eriazo	4003-312	\$ 70.741.646	1893	1
41	P RIOS DE CHILE EQUIPAMIENTO 5	Sitio eriazo	321-286	\$ 42.250.433	1131	1
42	GENERAL BONILLA PORCIÓN 2 DE HJ 2	Sitio eriazo	320-349	\$ 3.765.461.519	100754	19
47	AVDA NONGUÉN LT 91 V OBRERA	Sitio eriazo	21286-57	\$ 498.920.444	13350	2
48	AV LA CANTERA LT A B FDO STA ADR	Habitacional	21288-124	\$ 70.417.722	1884	0,42
50	AVDA GENERAL BONILLA 1649 LT H VALLE DEL ANDALIÉN	Sitio eriazo	320-427, 320-428	\$ 1.179.057.073	31548	8
55	CAM PENCO CIUDAD SATÉLITE LT 62 VILUMANQUE	Sitio eriazo	21302-1	\$ 406.887.300	10887	4
56	CAM PENCO CIUDAD SATÉLITE LT 64 VILUMANQUE	Sitio eriazo	21302-2, 21302-3, 21302-4	\$ 202.365.322	5415	5
57	CAM PENCO CIUDAD SATÉLITE LT 18 VILUMANQUE	Sitio eriazo	21301-2, 21301-3, 21301-7, 21301-8	\$ 346.237.770	9264	4
58	AV CENTRAL 456 VILUMANQUE 2 LT 9 MZ A	Sitio eriazo	21304-1	\$ 496.505.819	13285	4
60	ANDRÉS BELLO 143	Sitio eriazo	37-2, 37-3, 37-5, 37-6	\$ 388.405.265	10393	1
61	PEDRO DE VALDIVIA 341	Sitio eriazo	1120-17	\$ 7.137.592.204	190983	15
63	AV PEDRO DE VALDIVIA 1100 - 1120 - 1098	Sitio eriazo	1202-1	\$ 757.062.214	20257	11
64	AV PEDRO DE VALDIVIA 1161 LT A	Sitio eriazo	1198-15, 1198-52	\$ 1.655.401.332	44294	13
66	J DE D RIVERA 895	Habitacional	758-14, 758-15, 785-16, 785-17, 785-3	\$ 475.638.150	12727	1
67	TUCAPEL 2025 LT F TUCAPEL BAJO	Habitacional	807-9	\$ 372.456.633	9966	1
68	EJÉRCITO 499 LT B	Habitacional	754-458	\$ 1.430.198.956	38268	8

Anexo 8: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino habitacional.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
70	3004	Pedro de Valdivia	H1	Permitido	16 m + piso de retiro
71	1062	Pedro de Valdivia	H1	Permitido	16 m + piso de retiro
72	5956	Barrio Costanera	Z-8.1	Permitido	36 m
73	18117	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
76	17469	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
77	10419	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
79	8314	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
81	22237	Pedro de Valdivia Sur	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
82	10893	Pedro de Valdivia Sur	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
83	9733	Pedro de Valdivia Sur	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
84	9769	Pedro de Valdivia Sur	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
85	7750	Pedro de Valdivia Sur	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
86	33303	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
87	16174	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
88	2795	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
90	4298	Tucapel Bajo	H5	Permitido	24 m + piso de retiro
91	1588	Tucapel Bajo	H5	Permitido	24 m + piso de retiro
93	1711	Santa Sabina	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
100	1006	Santa Sabina	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
102	5309	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
104	2882	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
105	2061	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
108	1861	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
112	1336	Laguna Las Tres Pascualas	HR3	Permitido	30 m + piso de retiro
113	1844	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
119	1379	Centro metropolitano	C1	Permitido	30 m + piso de retiro
139	10232	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
141	9584	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
143	905	Centro Oriente	HR2	Permitido	30 m + piso de retiro
146	5633	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
158	11619	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
164	12164	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
165	6120	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
166	5775	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
168	1590	Centro	C2	Permitido	30 m + piso de retiro
170	1002	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
171	922	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
176	2584	Tucapel Bajo	H5	Permitido	24 m + piso de retiro



Anexo 9: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino habitacional.
Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
70	CALLE 2 177 MZD VALLE QUINTA JUNGE	Sitio eriazo	1221-41, 1221-43, 1221-44, 1221-2	\$ 811.092.397	21703	7
71	AVDA QUINTA JUNGE 170 LTA 6 MZA VALLE QUINTA JUNGE	Sitio eriazo	1221-8, 1221-9, 1221-10, 1221-11	\$ 346.977.986	9284	9
72	ANDRÉS LAMAZ 257	Habitacional	617-1	\$ 283.181.015	7577	1
73	GENERAL BONILLA 1755	Sitio eriazo	320-414	\$ 1.962.256.825	52505	3
76	ESTERO NONGUÉN LT 14 OBRAS FLUVIALES	Sitio eriazo	320-417	\$ 4.550.954.243	121771	7
77	GENERAL BONILLA PORCIÓN 2 DE HJ 2	Sitio eriazo	320-349	\$ 3.765.461.519	100754	10
79	AVDA GENERAL BONILLA 1267 LT B VALLE DEL ANDALIÉN	Sitio eriazo	320-420, 320-421, 320-422	\$ 1.209.455.237	32362	4
81	AVDA COSTANERA 1503	Sitio eriazo	1223-7, 1223-1, 1223-6, 1222-1, 1223-13,	\$ 4.387.680.607	117402	5
82	AVDA COSTANERA 1503	Sitio eriazo	1223-7, 1223-1, 1223-6, 1222-1, 1223-13,	\$ 4.387.680.607	117402	11
83	AVDA COSTANERA 1841	Sitio eriazo	1223-9	\$ 3.039.055.179	81317	8
84	AVDA COSTANERA 1503	Sitio eriazo	1223-7, 1223-1, 1223-6, 1222-1, 1223-13,	\$ 4.387.680.607	117402	12
85	AVDA COSTANERA 1841	Sitio eriazo	1223-9	\$ 3.039.055.179	81317	10
86	CALLE B- 20 395 LT 3 - 1 CHACRA SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-11	\$ 7.154.263.757	191429	6
87	CALLE B- 20 395 LT 3 - 1 CHACRA SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-11	\$ 7.154.263.757	191429	12
88	CALLE B- 20 395 LT 3 - 1 CHACRA SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-11	\$ 7.154.263.757	191429	68
90	ARGENTINA 362 372	Sitio eriazo	673-5	\$ 677.200.404	18120	4
91	ARGENTINA 362 372	Sitio eriazo	673-5	\$ 677.200.404	18120	11
93	CALLE 5 290 SAN VALENTÍN 2	Sitio eriazo	7071-11	\$ 241.159.747	6453	4
100	ENTRE RÍOS 1120	Sitio eriazo	7809-5, 7809-6	\$ 222.777.523	5961	6
102	CALLE SIETE CESIÓN 1 LOM CENTRO	Sitio eriazo	7165-13, 7165-14, 7165-18	\$ 1.270.084.293	33984	6
104	CALLE A 92 COOP LA BATALLA	Sitio eriazo	7803-11, 7803-12, 7803-13, 7803-14	\$ 677.528.943	18129	6
105	CALLE G 1216 COOP LA BATALLA	Sitio eriazo	7805-6, 7805-7, 7805-8	\$ 506.739.099	13559	7
108	ENTRE RÍOS 1050 LT A COOP LA DOCENCIA	Sitio eriazo	7809-10, 7809-11	\$ 412.237.887	11030	6
112	GRAL CRUZ 1679	Habitacional	576-15, 576-16, 576-17, 576-18	\$ 105.072.325	2811	2
113	CANTO DEL VALLE 1839	Sitio eriazo	7810-12, 7810-13	\$ 375.174.614	10039	5
119	BARROS ARANA 102,116,124	Sitio eriazo	171-14, 171-15, 171-16	\$ 1.406.483.704	37634	27
139	AV TORRES DE ANDALÍ 557 LT 18 LT1 R N F LAS ULLOAS	Sitio eriazo	5217-1	\$ 207.441.674	5551	1
141	EL PEUMO 177 LT 33 LT1 R N F LAS ULLOAS	Sitio eriazo	5232-1	\$ 179.766.163	4810	1
143	LAUTARO 659	Habitacional	244-17	\$ 452.565.435	12109	13
146	HIJUELAS 10 LOTE A 2	Habitacional	21286-58	\$ 254.030.688	6797	1
158	AVENIDA GRAL BONILLA 525 LT- 4 B	Sitio eriazo	4000-122	\$ 257.937.644	6902	1
164	TIERRAS COLORADAS 350 TIERRAS COLORADAS	Sitio eriazo	7800-16	\$ 5.888.369.470	157557	13
165	CAMPOS DEPORTIVOS 645 -A LT F- 3 TORREONES	Sitio eriazo	7022-136	\$ 8.690.206.112	232526	38
166	AV JORGE ALESSANDRI 980 LTXY 1 B 2 LOMAS DE SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7827-1	\$ 2.665.482.391	71321	12
168	MAIPÚ 1163 LT C	Habitacional	341-6	\$ 1.001.609.371	26800	17
170	CALLE DOS 1377 L 28 VALLE BLANCO	Sitio eriazo	7819-6	\$ 190.102.109	5087	5
171	CALLE DOS 1322 L 58 VALLE BLANCO	Sitio eriazo	7822-4	\$ 190.102.109	5087	6
176	COLO COLO 1920	Sitio eriazo	758-6, 785-7	\$ 151.681.523	4059	2



Anexo 10: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino habitacional, pero no cumplen con altura mínima de edificación.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
95	6545	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
97	14114	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
98	6752	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
99	11158	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
101	3672	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
114	1594	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro
115	1666	Lomas de San Andrés	H1	Permitido	10 m + piso de retiro

Anexo 11: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino habitacional, pero no cumplen con altura mínima de edificación.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
95	CALLE 5 304 LT M 1 LOMAS SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-165	\$4.230.778.176	113204	17
97	CALLE 5 304 LT M 1 LOMAS SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-165	\$4.230.778.176	113204	8
98	JOSÉ DE GARRO 826 LT M 2 -B L SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7173-1, 7110-9, 7110-10, 7800-165	\$4.593.629.902	122913	18
99	CALLE 5 304 LT M 1 LOMAS SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7800-165	\$4.230.778.176	113204	10
101	COSME CHURRUCA 277 LT H 5 L SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7204-5, 7204-6	\$ 845.612.626	22626	6
114	PJ FCO LAZO DE LA V 188 LT A LOMAS DE SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7029-23, 7029-24, 7029-25, 7029-26	\$ 265.348.856	7100	4
115	PJ CHANCAL CESIÓN 1 LAS MONJAS ESQ SENDA CHANCAL	Sitio eriazo	7820-63, 7800-114	\$2.662.566.701	71243	43

Anexo 12: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino habitacional, pero pertenecen a corredores urbanos de Concepción.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
7	23008	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
8	8871	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
27	9454	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
30	7411	Corredor urbano	CU4a	Permitido	Libre
31	8658	Corredor urbano	CU3b	Permitido	Libre
32	6946	Corredor urbano	CU4a	Permitido	Libre
33	13157	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
35	2162	Corredor urbano	CU4a	Permitido	Libre
36	1425	Corredor urbano	CU4a	Permitido	Libre
51	2284	Corredor urbano	CU3c	Permitido	Libre
92	4382	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
107	1551	Corredor urbano	CU4d	Permitido	Libre
172	13766	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
173	18008	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
174	9155	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
175	3721	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre

Anexo 13: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino habitacional, pero pertenecen a corredores urbanos de Concepción.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
7	JORGE ALESSANDRI 1008 LTXY- 1 B 1 EL	Sitio eriazo	7899-277	\$1.487.574.636	39803	2
8	AV JORGE ALESSANDRI 1240 LT X- 3 LOMAS DE SAN ANDRÉS	Sitio eriazo	7899-3	\$1.155.128.619	30908	3
27	AV J ALESSANDRI 1482 LT X- 1 B- Z-B-1, LT X- 1 B- Z-B-2,LT X- 1 B- Z-B-3	Sitio eriazo	7898-14, 7898-15, 7898-16	\$ 979.860.954	26218	3
30	AVDA LOS CARRERAS 229 LT AB	Sitio eriazo	372-12	\$2.234.199.338	59781	8
31	CASTELLÓN 1265 LT A 3	Sitio eriazo	568-3, 568-13	\$2.155.992.901	57689	7
32	AV LOS CARRERA 1165 LT A	Sitio eriazo	381-24, 381-26, 381-27	\$2.068.515.929	55348	8
33	AV JORGE ALESSANDRI 1586 LT X 1 B 3 D FUNDO EL BOLDAL	Sitio eriazo	7898-9	\$2.235.173.878	59807	5
35	AVDA CHACABUCO 826	Sitio eriazo	48-26	\$1.209.373.093	32360	15
36	AVDA CHACABUCO 852	Sitio eriazo	48-25	\$1.467.150.747	39257	28
51	CAMINO PENCO CONCEP. 3755 LOTE 1	Sitio eriazo	509-1	\$ 109.138.745	2920	1
92	AV JORGE ALESSANDRI 1586 LT X 1 B 3 D FUNDO EL BOLDAL	Sitio eriazo	7898-9	\$2.235.173.878	59807	14
107	CANTO DEL VALLE 1752 LT R LA	Sitio eriazo	7813-15	\$ 489.684.513	13103	8
172	ARTEAGA ALEMPARTE 3246 LOTE 7 LOTE O FUNDO LAGUNA	Sitio eriazo	1300-1	\$4.175.187.707	111717	8
173	ARTEAGA ALEMPARTE 3246 LOTE 7 LOTE O FUNDO LAGUNA	Sitio eriazo	1300-1	\$4.175.187.707	111717	6
174	AV J ALESSANDRI LT 1 A LT 1 B 3	Sitio eriazo	6900-1	\$3.111.677.767	83260	9
175	AVDA 21 DE MAYO 1822	Habitacional	751-1	\$ 158.512.312	4241	1

Anexo 14: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino Agrícola.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
38	3829	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
39	4486	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
40	7216	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
43	3788	Collao	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
52	13897	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
53	22797	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
54	15218	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
59	6648	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
69	4662	Pedro de Valdivia	H1	Permitido	16 m + piso de retiro
121	5515	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
122	6757	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
123	7864	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
124	9709	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
125	16831	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
126	20275	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
127	14914	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
128	26944	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
129	18598	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
130	22637	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
131	25511	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
132	8131	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
133	21457	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
134	20695	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
135	36882	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
136	39228	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
137	37344	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
138	41862	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
140	9230	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
144	15590	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
145	22854	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
147	10149	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
148	13597	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
149	12047	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
150	17400	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
151	16621	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
152	13492	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
153	11476	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
154	14839	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
155	5792	Palomares	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
156	7990	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
157	7521	Nonguén	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
159	42612	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
160	86313	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
161	104299	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
162	169757	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
167	51394	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro



*Anexo 15: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino Agrícola.
Fuente: Elaboración propia.*

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
38	VALLE NONGUÉN PARCELA 14	Agrícola	4003-69	\$ 6.655.783	178	0,05
39	CAM NONGUÉN	Agrícola	4003-2	\$ 1.443.243	39	0,01
40	CHACRA SANTA FILOMENA O PARCELA	Agrícola	4001-60	\$ 3.734.676	100	0,01
43	GRAL BONILLA	Agrícola	320-35	\$ 8.729.805	234	0,06
52	FUNDO ANDALIÉN	Agrícola	21290-18	\$ 344.541.653	9219	0,66
53	FUNDO ANDALIÉN	Agrícola	21290-18	\$ 344.541.653	9219	0,40
54	FUNDO ANDALIÉN	Agrícola	21290-18	\$ 344.541.653	9219	0,61
59	RESTO DEL PREDIO EX FUNDO LONGCHAMPS	Agrícola	21290-68	\$ 229.911.235	6152	0,93
69	LOTE ABCD 3 A 1	Agrícola	1219-117	\$ 144.980.332	3879	0,83
121	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	1,66
122	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	1,36
123	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	1,17
124	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,95
125	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,55
126	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,45
127	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,62
128	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,34
129	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,49
130	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,41
131	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,36
132	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	1,13
133	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,43
134	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,44
135	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,25
136	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,23
137	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,25
138	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,22
140	LOTE 1 RESERVA NORTE FDO LAS ULLOAS	Agrícola	21286-978	\$ 226.227.999	6053	0,66
144	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,41
145	REMANENTE POBLACIÓN VILLA VALLE NONGUÉN	Agrícola	4001-7	\$ 37.435.685	1002	0,04
147	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,63
148	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,47
149	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,53
150	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,37
151	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,38
152	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,47
153	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,55
154	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	0,43
155	FUNDO SAN JORGE	Agrícola	21286-40	\$ 238.015.219	6369	1,10
156	NONGUÉN LOTE 2 A- 1 A	Agrícola	4000-77	\$ 16.444.225	440	0,06
157	NONGUÉN LOTE 2 A- 1 A	Agrícola	4000-77	\$ 16.444.225	440	0,06
159	FUNDO ANDALIÉN	Agrícola	21290-18	\$ 344.541.653	9219	0,22
160	FUNDO ANDALIÉN	Agrícola	21290-18	\$ 344.541.653	9219	0,11
161	FUNDO ANDALIÉN	Agrícola	21290-18	\$ 344.541.653	9219	0,09
162	FUNDO ANDALIÉN	Agrícola	21290-18	\$ 344.541.653	9219	0,05
167	FUNDO SANTA GRICELDA	Agrícola	21286-44	\$ 342.975.917	9177	0,18

Anexo 16: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino Industrial.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
9	6688	Barrio Costanera	Z-1.2	Permitido	36 m
74	6775	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
75	12929	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
89	1232	Tucapel Bajo	H5	Permitido	24 m + piso de retiro

Anexo 17: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino Industrial.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
9	ZAÑARTU 68 P DEL RÍO Z	Industria	368-1	\$4.731.279.118	126596	19
74	AV GRAL BONILLA BAJO 1771 LT 1 -B 2	Industria	21286-901	\$2.597.795.238	69510	10
75	AV GRAL BONILLA BAJO 1771 LT 1 -B 2	Industria	21286-901	\$2.597.795.238	69510	5
89	AV ARGENTINA 365 387 393 395	Industria	693-3	\$195.489.487	5231	4

Anexo 18: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino Comercio.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
80	1990	Vegas de Nonguén	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
96	10845	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
142	2683	Centro Oriente	HR2	Permitido	30 m + piso de retiro

Anexo 19: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino Comercio.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
80	GENERAL GOROSTIAGA 1284 LTB MZ 17 VEGAS DE NONGUÉN	Comercio	307-288	\$437.509.079	11707	6
96	AV.BELLAVISTA 498 LT XOF- 1 RESTO XOF_LOMAS	Comercio	7800-114	\$2.410.649.749	64502	6
142	BARROS ARANA 1535 LT Z 1	Comercio	215-2, 215-6	\$1.956.647.023	52355	20

Anexo 20: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino Otros no Considerados.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
44	6226	Collao	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
45	6316	Collao	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
46	2019	Collao	H2	Permitido	16 m + piso de retiro
49	7319	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
62	4418	Pedro de Valdivia Bajo	H3	Permitido	16 m + piso de retiro
169	938	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro

Anexo 21: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino Otros no Considerados.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
44	COLLAO 1521	Otros no considerados	320-18	\$1.409.469.119	37714	6
45	COLLAO 1521	Otros no considerados	320-18	\$1.409.469.119	37714	6
46	COLLAO 1521	Otros no considerados	320-18	\$1.409.469.119	37714	19
49	AV COSTAN ANDALIÉN S 260 LT E- 2 VALLE NOBLE	Otros no considerados	5100-490	\$1.047.227.883	28021	4
62	ARRAU MÉNDEZ 1100 LT A LA MOCHITA	Otros no considerados	1194-2	\$6.911.730.281	184939	42
169	CALLE TRES 1190 L 33	Otros no considerados	7819-20	\$191.253.222	5117	5

Anexo 22: Información entregada por PRCC para clasificación de sitio disponible con destino Transporte y Telecomunicaciones.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
34	1739	Chillancito	H4	Permitido	16 m + piso de retiro

Anexo 23: Información proporcionada por SII para sitio disponible con destino Transporte y Telecomunicaciones.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
34	C HENRÍQUEZ 1037	Transporte yelec.	548-6	\$239.810.565	6417	4



Anexo 24: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles con destino Bienes Comunes.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
6	6156	Barrio Cívico	Z-1.2	Permitido	36 m
65	5210	Laguna Redonda	H2	Permitido	16 m + piso de retiro

Anexo 25: Información proporcionada por SII para sitios disponibles con destino Bienes Comunes.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
6	AV P ALBERTO HURTADO 776 EDIFICIO ALTO RÍO	Bienes comunes	557-90005	\$2.139.545.289	57248	9
65	ALMIRANTE RIVEROS 1875 C HAB A PINTO	Bienes comunes	1319-90065	\$3.597.414.953	96257	18

Anexo 26: Información entregada por PRCC para clasificación de sitio disponible con destino Bodega y Almacenes.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
109	7754	Valle Tierras Coloradas	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro

Anexo 27: Información proporcionada por SII para sitio disponible con destino Bodega y Almacenes.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	Destino	Rol predial	Avalúo total	UF	UF/m ²
109	TIERRAS COLORADAS 258 LTX1B1FDO EL BOLDAL	Bodega y almacenaje	7898-1	\$2.885.989.799	77221	10

*Anexo 28: Información entregada por PRCC para clasificación de sitios disponibles sin información.
 Fuente: Elaboración propia.*

SITIO	Dirección o nombre de la propiedad	ÁREA (m ²)	Barrio del sitio	Zona	Uso residencial	Altura máxima de edificación
26	Sin datos de predio	6252	Corredor urbano	CU1	Prohibido	Libre
78	Sin información	8233	Valle Andalién	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro
94	PRE ROL (NO EXISTE INFO)	9237	Corredor urbano	CU4d	Permitido	Libre
103	PRE ROL (NO EXISTE INFO)	12099	Corredor urbano	CU4d	Permitido	Libre
106	PRE ROL (NO EXISTE INFO)	1920	Corredor urbano	CU4d	Permitido	Libre
110	Sin información	1155	Corredor urbano	CU4a	Permitido	Libre
111	Sin información	1099	Corredor urbano	CU3c	Permitido	Libre
116	Sin información	1725	Corredor urbano	CU3d	Permitido	Libre
117	Sin información	1255	Corredor urbano	CU3d	Permitido	Libre
118	Sin información	3936	Corredor urbano	CU3d	Permitido	Libre
120	Sin información	1547	Corredor urbano	CU3b	Permitido	Libre
163	Sin información	38426	Camino a Penco	HE3	Permitido	16 m + piso de retiro



Anexo 29: Cantidad de edificios por cada 1000 m² correspondiente a sitios con destino habitacional.
Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²
1	9225	9
2	10187	10
3	4743	5
4	6264	6
5	6149	6
10	2670	3
11	7685	7
12	6207	6
13	6101	6
14	8399	8
15	6915	7
16	15020	15
17	17121	17
18	16769	17
19	12763	12
20	4468	4
21	4507	4
22	20929	21
23	3838	4
24	5670	5
25	2414	2
28	15790	15
29	18999	19
37	2714	3
41	912	1
42	5264	5
47	6220	6
48	4536	4
50	4070	4
55	2556	2
56	1143	1
57	2192	2
58	3316	3
60	8168	8
61	12335	12
63	1801	2
64	3334	3
66	10344	10
67	6980	7
68	4775	4



Anexo 30: Cantidad de edificios por cada 1000 m² correspondiente a sitios con destino habitacional.
Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²
70	3004	3
71	1062	1
72	5956	6
73	18117	18
76	17469	17
77	10419	10
79	8314	8
81	22237	22
82	10893	11
83	9733	9
84	9769	9
85	7750	7
86	33303	33
87	16174	16
88	2795	3
90	4298	4
91	1588	1
93	1711	1
100	1006	1
102	5309	5
104	2882	3
105	2061	2
108	1861	2
112	1336	1
113	1844	2
119	1379	1
139	10232	10
141	9584	9
143	905	1
146	5633	5
158	11619	11
164	12164	12
165	6120	6
166	5775	5
168	1590	1
170	1002	1
171	922	1
176	2584	2



Anexo 31: Cantidad de edificios por cada 1000 m² correspondiente a sitios con destino habitacional, pero presentan restricción por el PRCC.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²
7	23008	23
8	8871	9
27	9454	9
30	7411	7
31	8658	8
32	6946	7
33	13157	13
35	2162	2
36	1425	1
51	2284	2
92	4382	4
95	6545	6
97	14114	14
98	6752	6
99	11158	11
101	3672	3
107	1551	1
114	1594	1
115	1666	1
172	13766	13
173	18008	18
174	9155	9
175	3721	3



Anexo 32: Cantidad de edificios por cada 1000 m² correspondiente a sitios que presentan destino agrícola.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²
38	3829	4
39	4486	4
40	7216	7
43	3788	4
52	13897	14
53	22797	23
54	15218	15
59	6648	6
69	4662	4
121	5515	5
122	6757	6
123	7864	7
124	9709	9
125	16831	17
126	20275	20
127	14914	15
128	26944	27
129	18598	18
130	22637	22
131	25511	25
132	8131	8
133	21457	21
134	20695	20
135	36882	37
136	39228	39
137	37344	37
138	41862	42
140	9230	9
144	15590	15
145	22854	23
147	10149	10
148	13597	13
149	12047	12
150	17400	17
151	16621	16
152	13492	13
153	11476	11
154	14839	15
155	5792	5
156	7990	8
157	7521	7
159	42612	42
160	86313	86
161	104299	104
162	169757	170
167	51394	51

Anexo 33: Cantidad de edificios por cada 1000 m² correspondiente a sitios que no poseen destino habitacional.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²
9	6688	6
74	6775	6
75	12929	13
89	1232	1
80	1990	2
96	10845	11
142	2683	2
44	6226	6
45	6316	6
46	2019	2
49	7319	7
62	4418	4
169	938	1
34	1739	1
6	6156	6
65	5210	5
109	7754	7

Anexo 34: Cantidad de edificios por cada 1000 m² correspondiente a sitios sin información.

Fuente: Elaboración propia.

SITIO	ÁREA (m ²)	Cantidad de edificios por cada 1000 m ²
26	6252	6
78	8233	8
94	9237	9
103	12099	12
106	1920	2
110	1155	1
111	1099	1
116	1725	1
117	1255	1
118	3936	4
120	1547	1
163	38426	38