



CONTIGO
Valdivia
sí puede

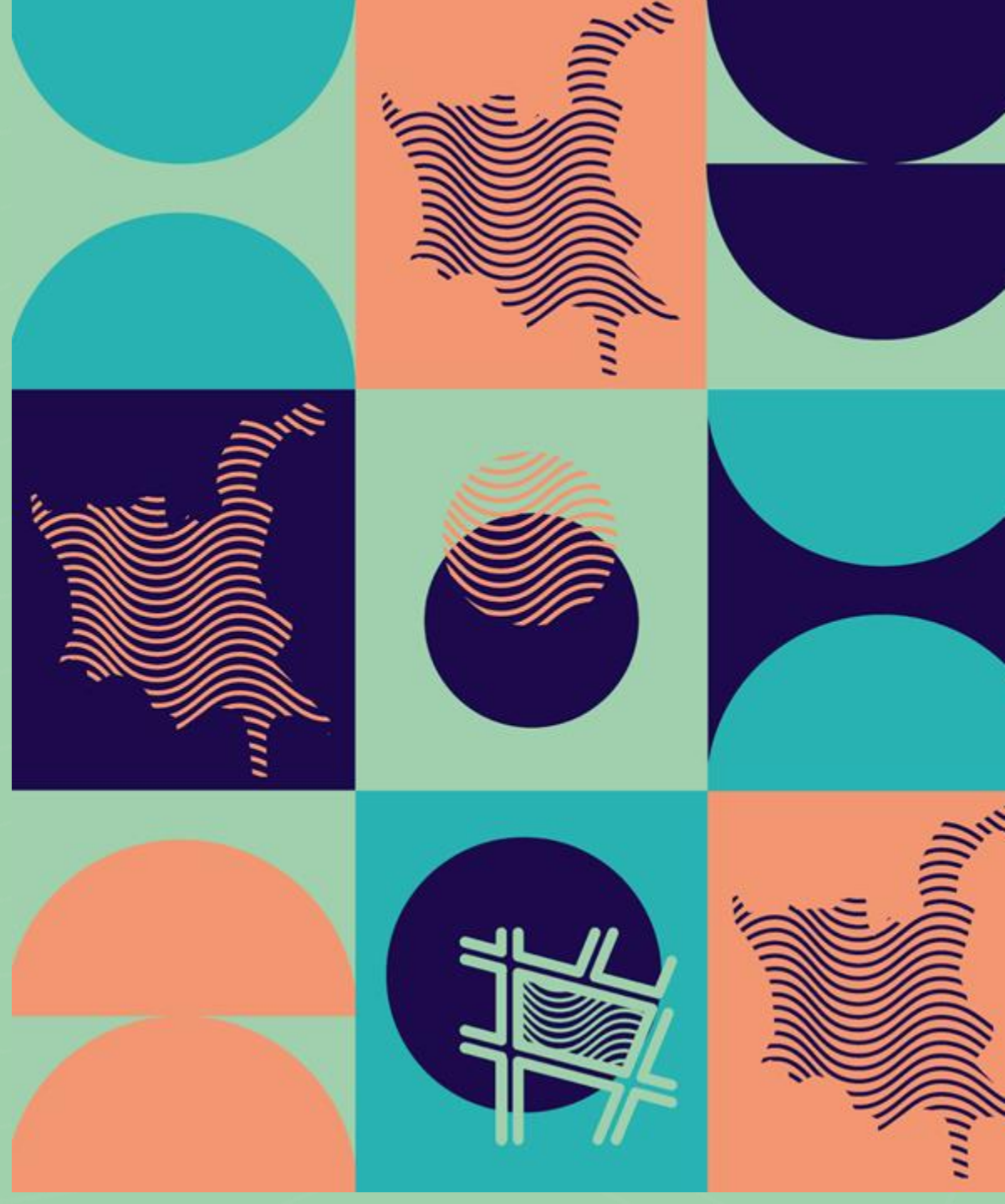


PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

Etapa 6. Anteproyecto Final

Taller Incentivos Normativos

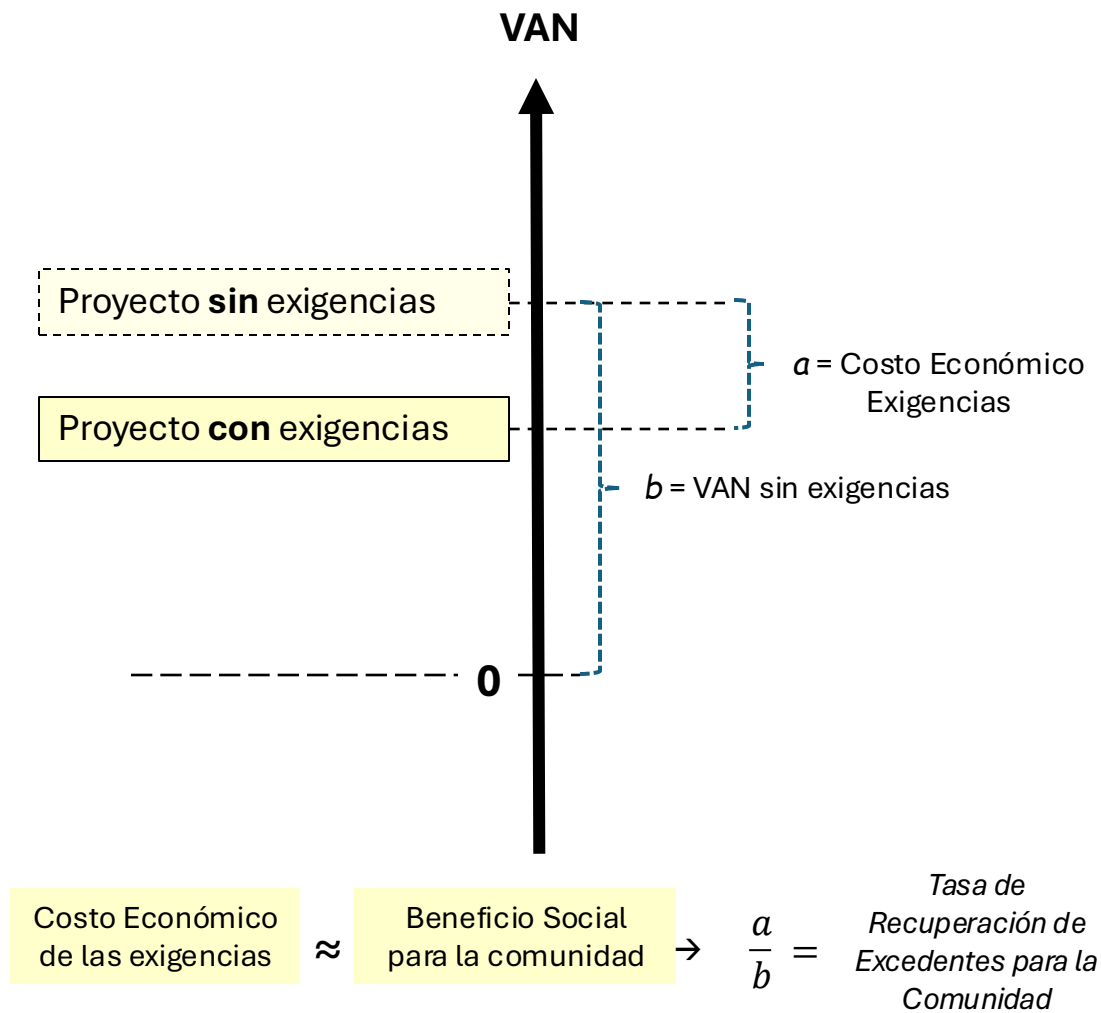
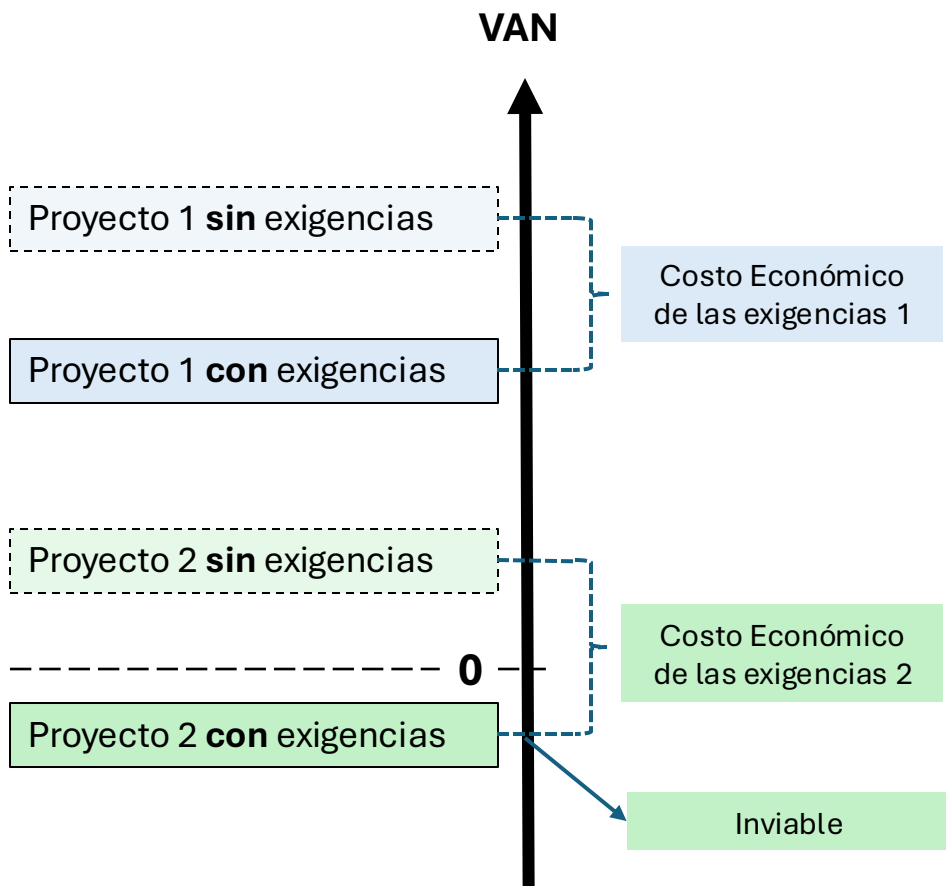
18 de junio de 2025



SISTEMA DE INCENTIVOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- Existe una situación base en la cual los proyectos se enfrentan a densidades y constructibilidades relativamente bajas en comparación con lo que pueden lograr optando por los incentivos.
- Los proyectos que se realicen bajo la norma base pueden ser o no rentables. Los proyectos que se realicen bajo el sistema de incentivos deben ser rentables y superar las ganancias de la situación base.
- Los incentivos se componen de beneficios normativos (premios) y costos económicos (exigencias).
- Los costos pueden ser directos (costo de obras, aportes) o indirectos (disminución de ingresos de venta).
- La idea principal del sistema de incentivos es que sea atractivo para el desarrollador, que debe observar un aumento en su ganancia neta (VAN). A cambio, la comunidad recibe beneficios valiosos (obras, espacios, equipamientos).
- La valoración de los beneficios de la comunidad no es fácilmente valorable (materia de la evaluación social de proyectos), pero se puede aproximar al costo de las exigencias al desarrollador.
- Dentro del sistema de incentivos, el costo del desarrollador se mide como la diferencia entre el VAN del proyecto con las exigencias y el que hipotéticamente hubiera logrado si no existieran las exigencias.

ESQUEMA DE EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA INCLUSIÓN DE INCENTIVOS NORMATIVOS



PARÁMETROS DE INGRESO Y COSTO PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

- **Tasa de descuento**

Los proyectos son evaluados suponiendo inversión 100% patrimonio, evitando especular sobre la estructura de financiamiento de cada uno. Bajo esta perspectiva, el retorno mínimo esperado (tasa de descuento) de un proyecto inmobiliario de primera vivienda se consideró en **10% anual**.

- **Valores de Suelo**

Se estima el valor promedio de cada zona normativa, ponderando la estimación que el SII realiza para cada zona homogénea. Se consideró necesario incrementar el resultado en un 25%, más coherente con el informe del mercado de suelo.

Zona normativa propuesta	Valor de Suelo Comercial UF/m ² SII	Valor de Suelo Comercial UF/m ² para evaluación
C1	13,87	17,34
C2	6,28	7,85
C2a	24,61	30,77
C3	24,50	30,62
C3a	4,21	5,26
M2	4,86	6,08
M3	4,20	5,25
R3	3,13	3,91
T3	12,71	15,88
T3a	11,53	14,42
T4	5,15	6,43

PARÁMETROS DE INGRESO Y COSTO PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

• Plazos y Velocidades de Venta

Los plazos de construcción se estimaron en 18 meses como mínimo para un edificio de 8 pisos, más 1 mes por cada piso que exceda esa altura. Las velocidades de venta utilizadas fueron las siguientes:

- Vivienda de Mercado hasta 55 m² : 1,5 unidades/mes
- Vivienda de mercado mayor a 55 m² : 1,0 unidades/mes
- Vivienda Subsidiada No Social (hasta UF 2.200 UF) : 2,5 unidades/mes
- Vivienda Subsidiada Social (hasta UF 1.200) : 5,0 unidades/mes

En la práctica, la demanda de viviendas sociales es instantánea, es decir, colocada cuando finaliza la construcción del edificio. La vivienda subsidiada no social tiene una demanda también muy alta y probablemente también se encuentre prácticamente colocada la oferta antes del término de la construcción. Las viviendas de mercado se consideraron de venta más lenta, y entre ambas se consideró una colocación de 2,5 unidades/mes.

En los casos de que el proyecto evaluado contenga superficie para equipamiento y/o comercio en planta baja, se consideró colocada en forma proporcional a la colocación de los departamentos de mercado.

PARÁMETROS DE INGRESO Y COSTO PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

- **Costos de Construcción y Desarrollo**

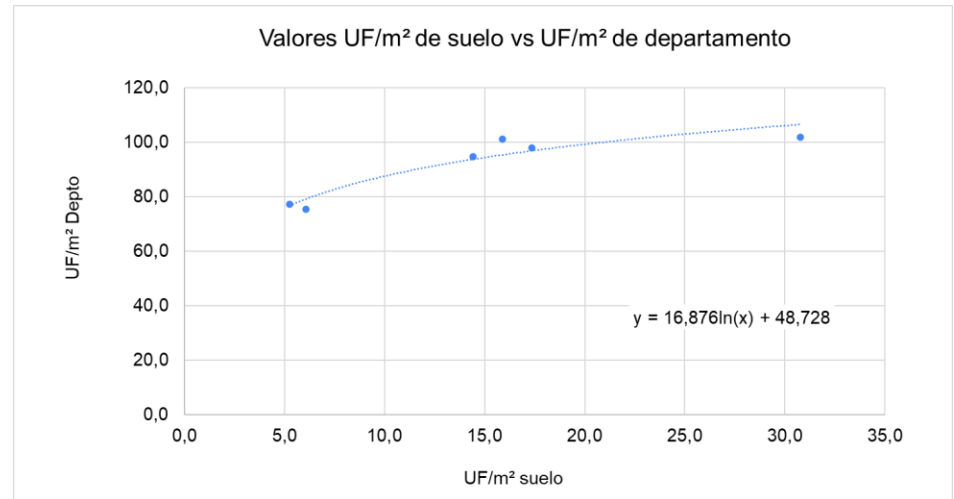
Para todas las zonas normativas, los parámetros utilizados en las evaluaciones económicas son los siguientes:

- Vivienda de Mercado hasta 55 m² : 26 UF/m² (-10% hasta 5 pisos)
- Vivienda de mercado mayor a 55 m² : 25 UF/m² (-10% hasta 5 pisos)
- Vivienda Subsidiada No Social (hasta UF 2.200 UF) : 18 UF/m² (-10% hasta 5 pisos)
- Vivienda Subsidiada Social (hasta UF 1.200) : 15 UF/m² (-10% hasta 5 pisos)
- Subterráneos (estacionamientos) : 11 UF/m²
- Estacionamientos en superficie : 2,5 UF/m²
- Urbanización, amenidades, paisajismo, AV : 4 UF/m²
- Empalmes sanitarios y eléctricos : 50 UF/vivienda
- Arquitectura y Especialidades : 0,5 UF/m²
- Permisos y derechos : 1,5% del costo de construcción
- Administración del proyecto y postventa : 10% del costo de construcción
- Gestión de ventas y publicidad : 4,5% del total de ventas
- Impuesto a las utilidades : 27% de las utilidades

PARÁMETROS DE INGRESO Y COSTO PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

- Valores de Venta**

A partir de un catastro precios de departamentos y los valores de suelo, se estimaron precios de departamentos (pequeños) para todas las zonas normativas.



Zona Normativa propuesta	Proyecto	Superf. Interior m ²	Terraza m ²	Superf. de mercado m ²	Valor UF cotizado	Valor UF/m ²
T3a	Edificio García Reyes	38,15	0,00	38,15	3.780	99,1
		51,28	3,54	53,05	4.725	89,1
		63,98	4,80	66,38	6.385	96,2
T3	Mira Costanera Valdivia	36,09	2,75	37,47	4.169	111,3
		52,56	11,37	58,25	6.444	110,6
	Terrasud Borderío	35,50	6,70	38,85	3.663	94,3
		26,05	5,26	28,68	2.772	96,7
		62,00	8,40	66,20	5.554	83,9
		50,05	4,50	52,30	4.859	92,9
	AP1002	32,00	2,70	33,35	3.890	116,6
62,00		9,50	66,75	6.829	102,3	
C1	Edificio Bold	36,38	6,79	39,78	4.092	102,9
		42,46	5,32	45,12	4.201	93,1
C2a	Vive Janequeo	32,00	2,87	33,44	3.620	108,3
		44,00	2,00	45,00	4.560	101,3
		51,33	2,26	52,46	5.052	96,3
M3	Costa Valdivia	39,00	8,00	43,00	3.548	82,5
		43,00	4,00	45,00	3.785	84,1
		63,00	7,00	66,50	5.817	87,5
	Walk Aníbal Pinto	41,00	4,00	43,00	3.459	80,4
		68,00	6,00	71,00	5.712	80,5
	Portal Santa Elvira	32,19	2,06	33,22	2.590	78,0
		51,31	2,86	52,74	3.300	62,6
52,40		2,42	53,61	3.330	62,1	
M2	Circunvalación Sur Etapa II	34,54	4,77	36,93	3.102	84,0
		46,81	3,61	48,62	3.438	70,7
		50,05	4,14	52,12	3.737	71,7

Zona Normativa propuesta	Valor de Suelo Comercial (SII) ajustado UF/m ²	Valor de lista promedio UF/m ² depto	Valor UF/m ² depto para evaluación
C1	17,34	98,0	94,0
C2	7,85	-	80,8
C2a	30,77	102,0	103,4
C3	30,62	-	103,4
C3b	5,26	-	74,2
M2	6,08	75,5	76,6
M3	5,25	76,7	74,2
R3	2,06	-	69,3
T3	15,88	101,1	92,5
T3a	14,42	94,8	90,9
T4	6,43	-	77,5

ESTIMACIÓN DE COSTOS ASOCIADOS A LOS INCENTIVOS

Inclusión de vivienda con subsidio : Costo de oportunidad directo asociado al menor valor de venta UF/m² de las unidades, ya que las cotas máximas de precio están establecidas (UF 1.200 para vivienda vulnerable y UF 2.200 para otros subsidios). Está definida la superficie mínima para departamentos en 52 m². Además, se considera necesario agregar una disminución del valor de venta de las unidades no subsidiadas del 5% por el hecho de elegir un proyecto con este tipo de integración social versus otro que sea homogéneo en valores.

Cesión de superficie a Espacio Público: Sobrecosto de la superficie cedida de 2,0 UF/m², asociado a habilitación de ese espacio público que no habría sido exigible si el espacio fuera del proyecto. Adicionalmente, se considera la pérdida de terreno comunitario del edificio, valorada en un 15% del valor de la superficie vendible. La cesión de espacio público no afecta la cabida del proyecto, las condicionantes urbanísticas se aplican previo a la cesión.

Habilitación de Áreas Verdes: Se consideran costos asociados a la habilitación o mejoramiento de áreas verdes por un valor de 3,0 UF/m² sobre la superficie exigida en la Ordenanza para estos fines.

Cesión de Libre Tránsito: Se consideran los mismos costos asociados a la cesión de espacio público, es decir, 2,0 UF/m² de sobrecosto y 15% del valor de la superficie vendible, asociado terreno comunitario perdido en la cesión.

ESTIMACIÓN DE COSTOS ASOCIADOS A LOS INCENTIVOS

Destinación de Equipamiento en primer piso: Se considera una disminución de precio del 10% en las viviendas de mercado (excluye las subsidiadas).

Certificación de vivienda sustentable: Se considera un sobrecosto de la edificación del 3%, asociado a mejoras en instalaciones varias. Incluye también los trámites necesarios para obtener la certificación

Incorporación de energías limpias: Se considera un sobrecosto de la edificación similar al de certificación de vivienda sustentable, del 3%.

Soterramiento de cableado: Basado en algunos artículos de prensa, el soterramiento de cables cuesta aproximadamente 90 UF/metro lineal. La longitud por soterrar depende de la forma predial,

MODELACIÓN EN ZONAS MIXTAS CENTRALES (C)

C1

ZONA CENTRALIDAD ALTA

Opción 1

Incentivo 1 + 5

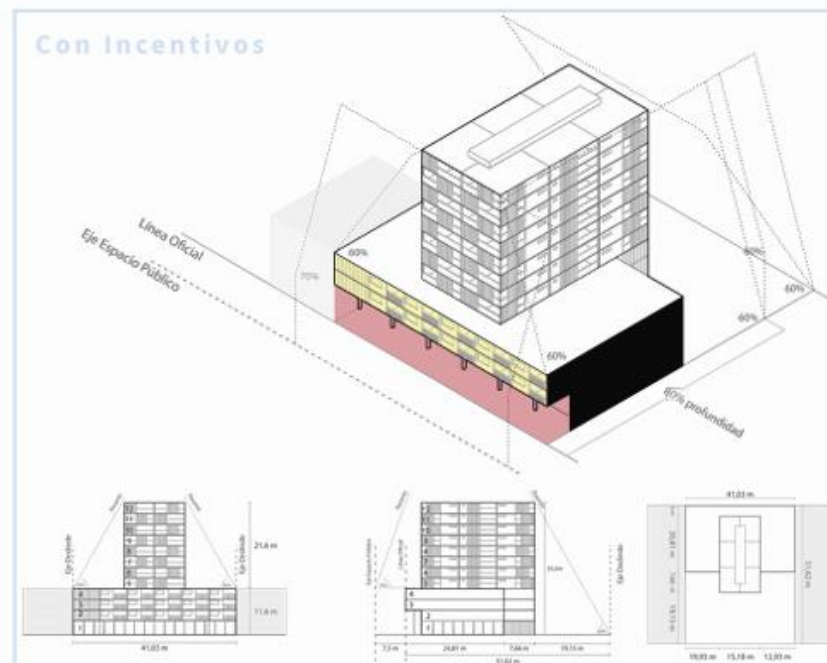
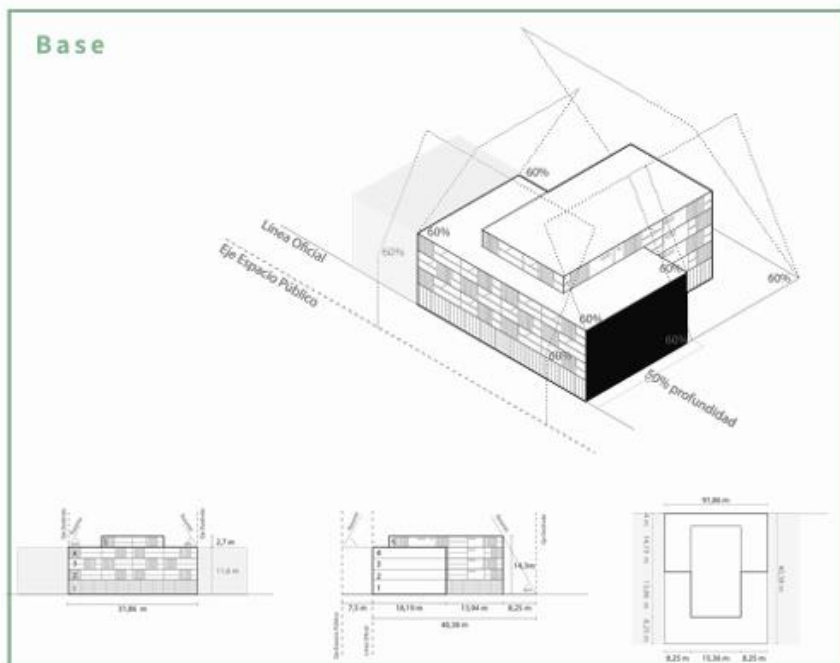
Opción 2

Incentivo 5 + 2 + 4

Opción 3

Incentivo 5 + 4 + 10

Normas	C1 Base	C1 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	850	1500
Superficie Predial Mínima (m2)	300	N/A
Sistemas de Agrupamiento	Aislado sobre Continuo	Aislado sobre Continuo
Altura máxima de edificación (pisos)	5	12
Altura máxima de edificación (m)	17,5	42
Altura máxima de edificación continua (pisos)	4	4
Altura máxima de edificación continua (m)	14	14
Profundidad máxima de edificación continua (%)	50%	80%
Coefficiente de ocupación de suelo	0,55	0,8
Coefficiente de constructibilidad	2,5	5
Antejardín (m)	0	N/A



MODELACIÓN EN ZONAS MIXTAS CENTRALES (C)

C2

ZONA CENTRALIDAD MEDIA ALTA

Opción 1

Incentivo 1 + 5

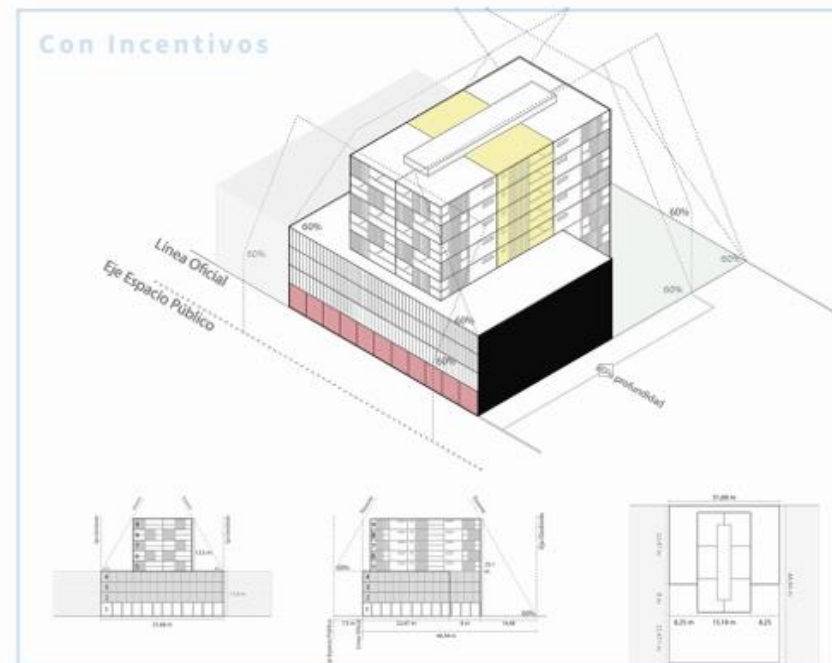
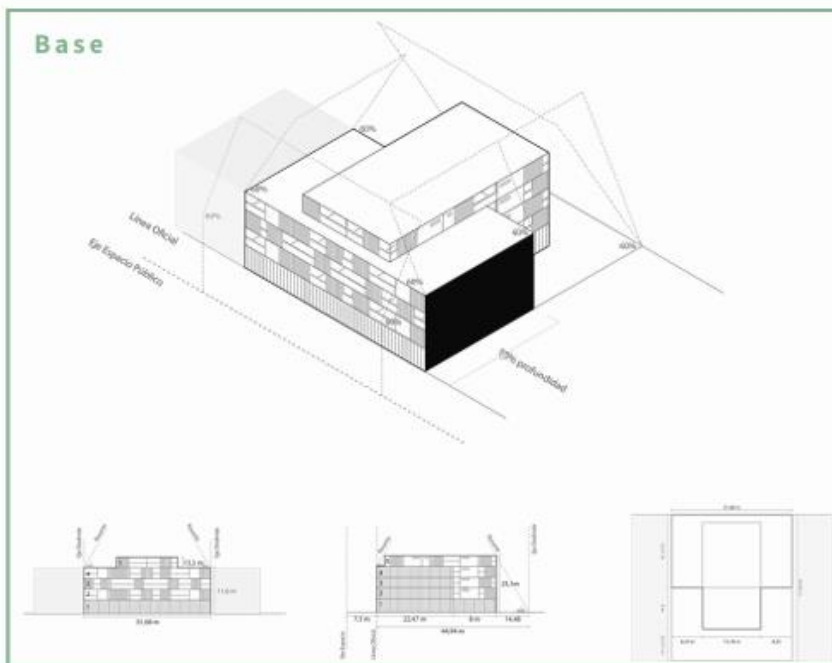
Opción 2

Incentivo 5 + 2 + 4

Opción 3

Incentivo 5 + 4 + 10

Normas	C2 Base	C2 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	650	1200
Superficie Predial Mínima (m ²)	200	N/A
Sistemas de Agrupamiento	Aislado sobre Continuo	Aislado sobre Continuo
Altura máxima de edificación (pisos)	5	9
Altura máxima de edificación (m)	17,5	31,5
Altura máxima de edificación continua (pisos)	4	4
Altura máxima de edificación continua (m)	14	14
Profundidad máxima de edificación continua (%)	50%	70%
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	0,7
Coefficiente de constructibilidad	2,2	4,5
Antejardín (m)	0	N/A



MODELACIÓN EN ZONAS MIXTAS CENTRALES (C)

C3

ZONA CENTRALIDAD MEDIA CENTRO PRINCIPAL

Opción 1

Incentivo 1 + 5

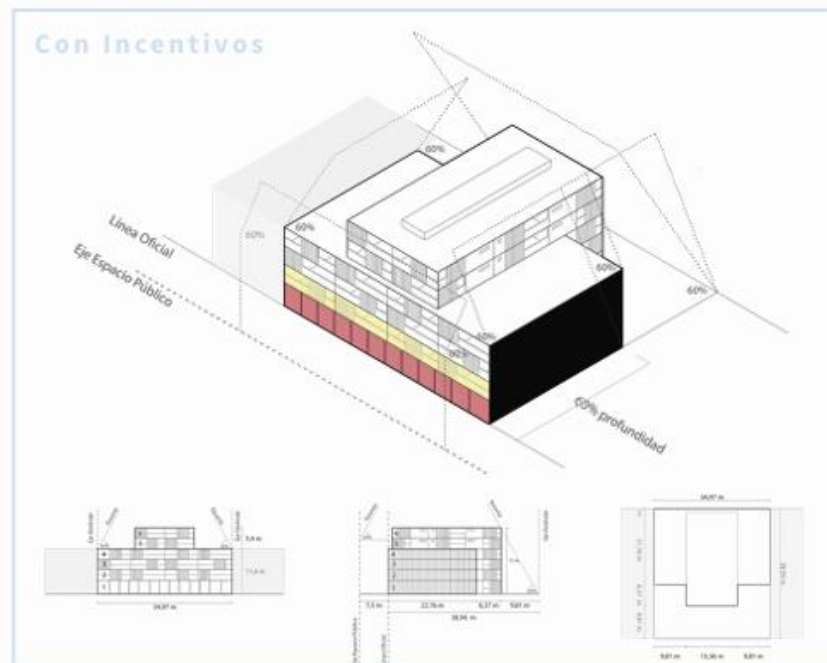
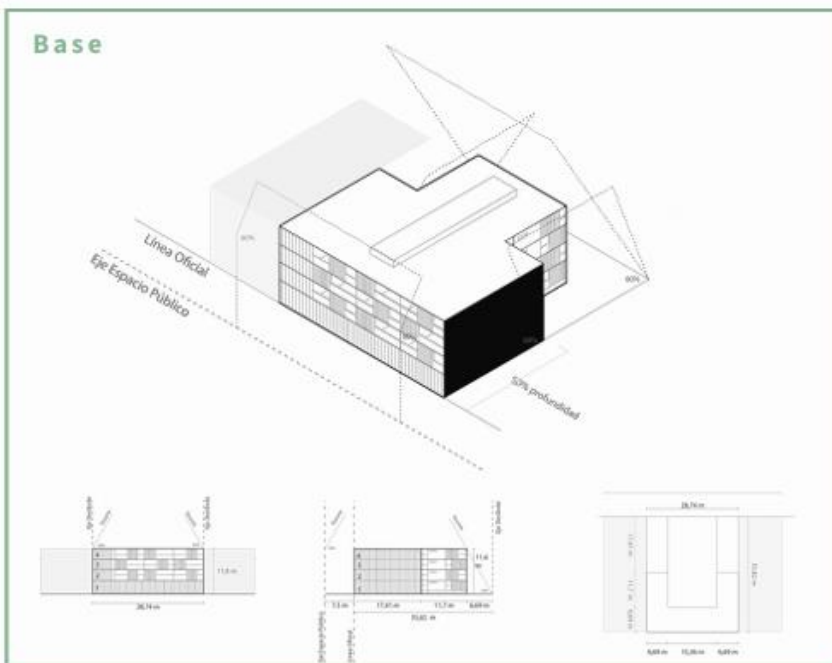
Opción 2

Incentivo 5 + 2 + 4

Opción 3

Incentivo 5 + 4 + 10

Normas	C3 Base	C3 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	320	850
Superficie Predial Mínima (m ²)	200	N/A
Sistemas de Agrupamiento	Aislado sobre Continuo	Aislado sobre Continuo
Altura máxima de edificación (pisos)	4	6
Altura máxima de edificación (m)	14	21
Altura máxima de edificación continua (pisos)	4	4
Altura máxima de edificación continua (m)	14	14
Profundidad máxima de edificación continua (%)	50%	60%
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1,8	3,5
Antejardín (m)	0	0



RESULTADOS EVALUACIÓN ECONÓMICA – ZONAS MIXTAS CENTRALES

Permiten 3 combinaciones de incentivos:

- Viviendas de Interés Público + Habilitación de equipamiento en primer nivel
- Equipamiento en primer nivel + Cesión Espacio Público + Libre Tránsito
- Equipamiento en primer nivel + Libre Tránsito + Soterramiento de cableado

Resultados C1

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
Viv. Subs + Equip.	85%	1403	3,70	2,82	37.752	20,8%	55.056	25,4%	17.304	31%	9,1
Equip + EP + LT	85%	1403	3,70	2,83	47.031	22,4%	64.500	27,6%	17.468	27%	9,2
Equip + LT + Sot	100%	1500	4,00	2,99	45.838	21,3%	68.335	27,6%	22.496	33%	11,8
Normativa Base	0%	850	2,00	1,57	33.933	27,1%					

Resultados C2

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
Viv. Subs + Equip.	85%	1118	2,92	2,34	16.207	20,4%	23.976	24,7%	7.769	32%	5,9
Equip + EP + LT	85%	1118	2,92	2,35	21.270	23,2%	27.759	26,6%	6.488	23%	4,9
Equip + LT + Sot	100%	1200	3,20	2,49	18.326	20,7%	29.279	26,5%	10.953	37%	8,3
Normativa Base	0%	650	1,30	1,23	13.258	24,2%					

Resultados C3

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
Viv. Subs + Equip.	85%	771	1,85	1,70	7.422	17,6%	12.183	22,1%	4.761	39%	5,8
Equip + EP + LT	85%	771	1,85	1,70	11.776	21,8%	15.505	25,2%	3.729	24%	4,6
Equip + LT + Sot	100%	850	2,00	1,85	10.553	20,0%	18.239	26,8%	7.687	42%	9,4
Normativa Base	0%	400	1,00	0,71	-4.893	2,9%					

MODELACIÓN EN ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES (M)

M2

ZONA MIXTA - MEDIA ALTA EJE PRINCIPAL

Opción 1

Incentivo 1 + 5

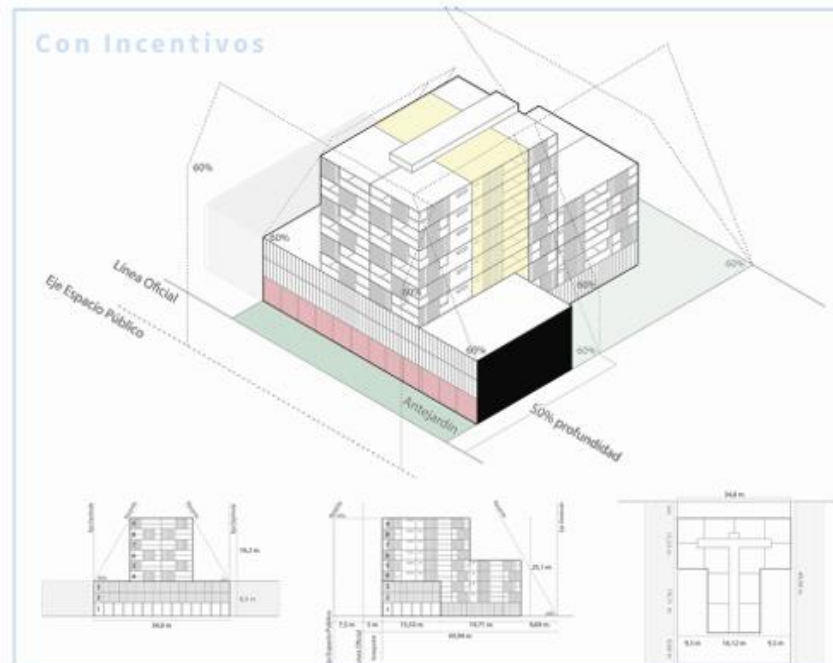
Opción 2

Incentivo 5 + 2 + 4

Opción 3

Incentivo 5 + 4 + 10

Normas	m2 Base	m2 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	650	1200
Superficie Predial Mínima (m2)	200	N/A
Sistemas de Agrupamiento	Aislado - Continuo	Aislado - Continuo
Altura máxima de edificación (pisos)	5	9
Altura máxima de edificación (m)	17,5	31,5
Altura máxima de edificación continua (pisos)	3	3
Altura máxima de edificación continua (m)	10,5	10,5
Profundidad máxima de edificación continua (%)	30%	50%
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1,8	
Antejardín (m)	3	N/A



MODELACIÓN EN ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES (M)

M3

ZONA MIXTA MEDIA EJES SECUNDARIOS

Opción 1

Incentivo 1 + 5

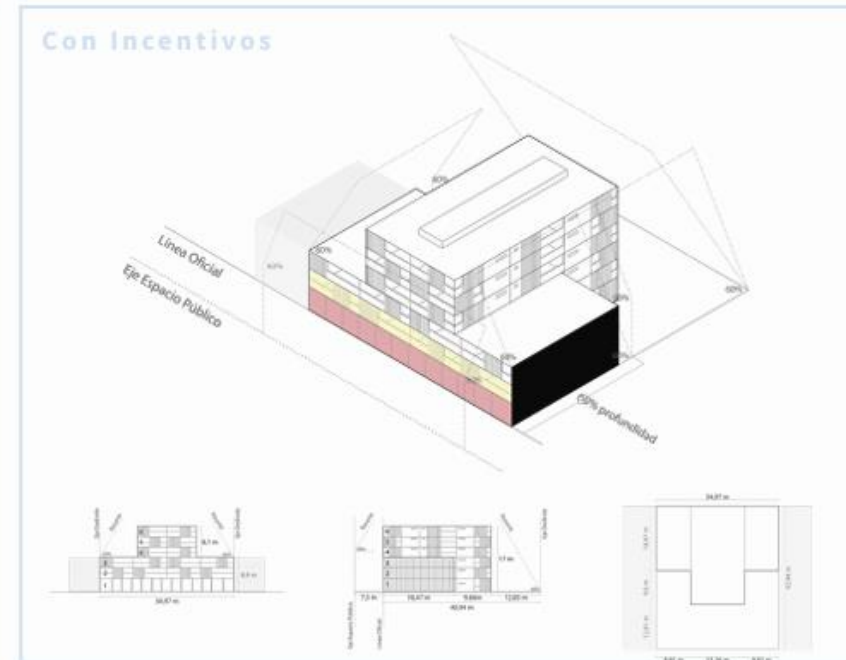
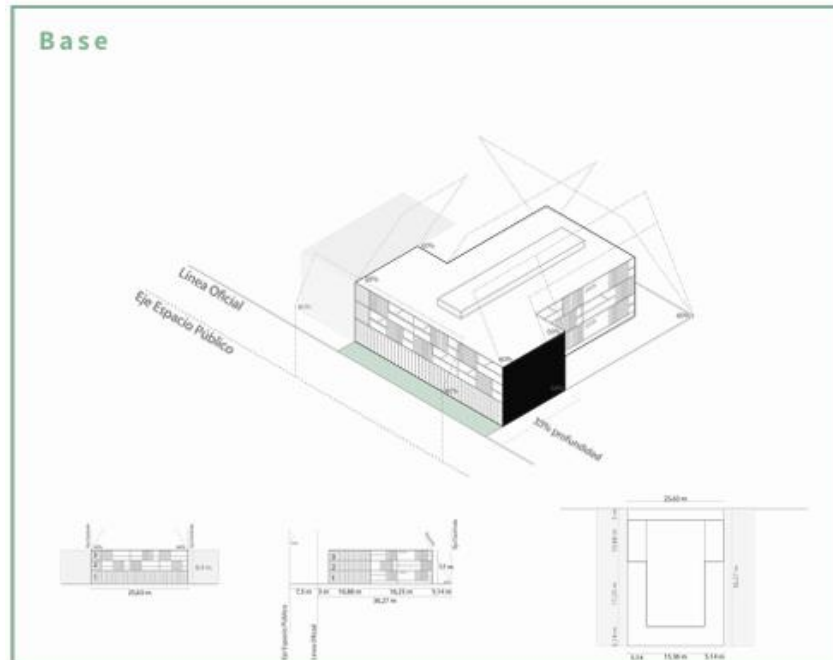
Opción 2

Incentivo 5 + 2 + 4

Opción 3

Incentivo 5 + 10

Normas	m3 Base	m3 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	350	850
Superficie Predial Mínima (m2)	200	N/A
Sistemas de Agrupamiento	Aislado - Continuo	Aislado - Continuo
Altura máxima de edificación (pisos)	3	6
Altura máxima de edificación (m)	10,5	21
Altura máxima de edificación continua (pisos)	3	3
Altura máxima de edificación continua (m)	10,5	10,5
Profundidad máxima de edificación continua (%)	30%	50%
Coefficiente de ocupación de suelo	0,3	0,45
Coefficiente de constructibilidad	1,2	2,5
Antejardín (m)	3	N/A



RESULTADOS EVALUACIÓN ECONÓMICA - ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES (M):

Permiten 4 combinaciones posibles de incentivos:

- Viviendas de Interés Público + Habilitación de equipamiento en primer nivel (M2y M3)
- Equipamiento en primer nivel + Cesión Espacio Público + Libre Tránsito (M2 y M3)
- Equipamiento en primer nivel + Libre Tránsito + Soterramiento de cableado (solo M2)
- Equipamiento en primer nivel + Soterramiento de cableado (solo M3)

Resultados M2

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
Viv. Subs + Equip.	100%	1200	3,00	2,53	13.700	17,3%	21.230	21,1%	7.530	35%	4,8
Equip + EP + LT	85%	1118	2,73	2,39	19.138	20,4%	27.768	24,8%	8.630	31%	5,6
Equip + LT + Sot	100%	1200	3,00	2,55	18.267	19,2%	29.244	24,5%	10.977	38%	7,1
Normativa Base	0%	650	1,20	1,20	12.980	22,6%					

Resultados M3

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
Viv. Subs + Equip.	100%	850	2,50	1,91	4.838	15,5%	8.222	19,1%	3.384	41%	3,3
Equip + EP + LT	95%	825	2,44	1,86	7.874	18,8%	11.525	22,7%	3.651	32%	3,6
Equip + Sot	100%	850	2,50	1,92	6.809	17,4%	12.073	22,8%	5.263	44%	5,2
Normativa Base	0%	438	1,20	0,84	1.911	13,7%					

MODELACIÓN EN ZONA RESIDENCIAL MEDIA (R3)

R3

ZONA RESIDENCIAL MEDIA

Opción 1

Incentivo 1 + 5

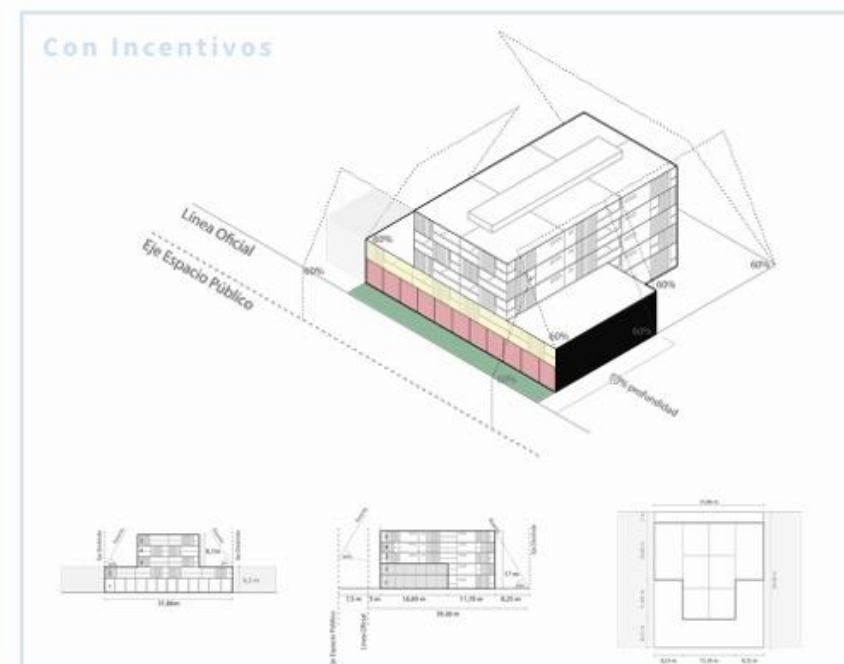
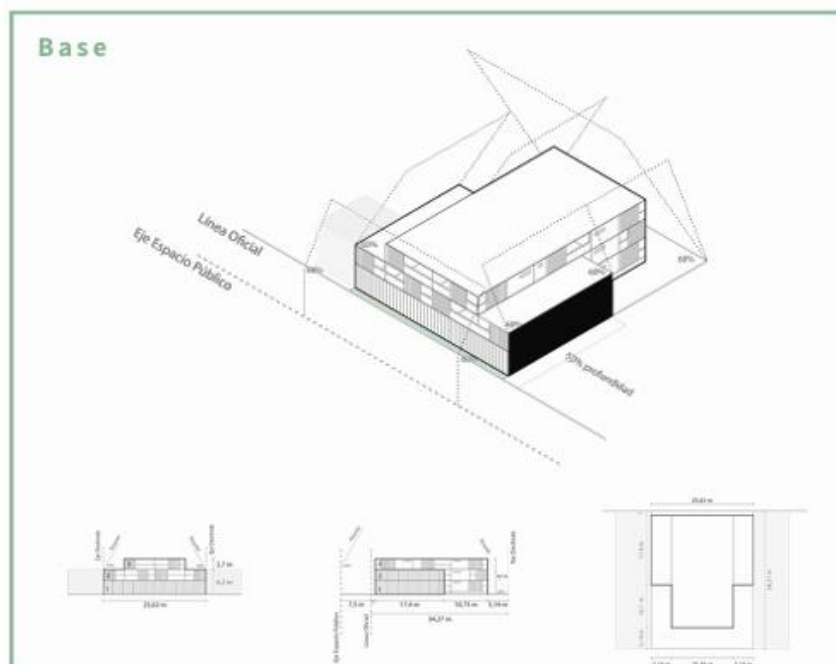
Opción 2

Incentivo 1 + 2

Opción 3

Incentivo 1 + 3

Normas	r3 Base	r3 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	300	600
Superficie Predial Mínima (m2)	160	120
Sistemas de Agrupamiento	Aislado - Pareado - Continuo	Aislado - Pareado - Continuo
Altura máxima de edificación (pisos)	3	5
Altura máxima de edificación (m)	10,5	17,5
Altura máxima de edificación continua (pisos)	2	2
Altura máxima de edificación continua (m)	7	7
Profundidad máxima de edificación continua (%)	50%	50%
Coefficiente de ocupación de suelo	0,55	0,55
Coefficiente de constructibilidad	0,8	2
Antejardín (m)	1	3



RESULTADOS EVALUACIÓN ECONÓMICA - ZONA RESIDENCIAL MEDIA (R3)

Permiten 3 combinaciones de incentivos:

- Viviendas de Interés Público + Habilitación de equipamiento en primer nivel
- Viviendas de Interés Público + Cesión de Espacio Público
- Viviendas de Interés Público + Habilitación de Áreas Verdes

Resultados R3

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
Viv. Subs + Equip.	100%	600	2,00	1,47	3.526	16,5%	5.292	19,7%	1.766	33%	1,9
Viv. Subs + EP	100%	600	2,00	1,11	-921	8,3%	775	11,4%	-	-	-
Viv. Subs + AV	100%	600	2,00	1,11	-1.367	7,5%	775	11,4%	-	-	-
Normativa Base	0%	375	0,80	0,70	2.053	15,7%					

MODELACIÓN EN ZONAS TURÍSTICAS (T)

T3

ZONA TURÍSTICA MEDIA

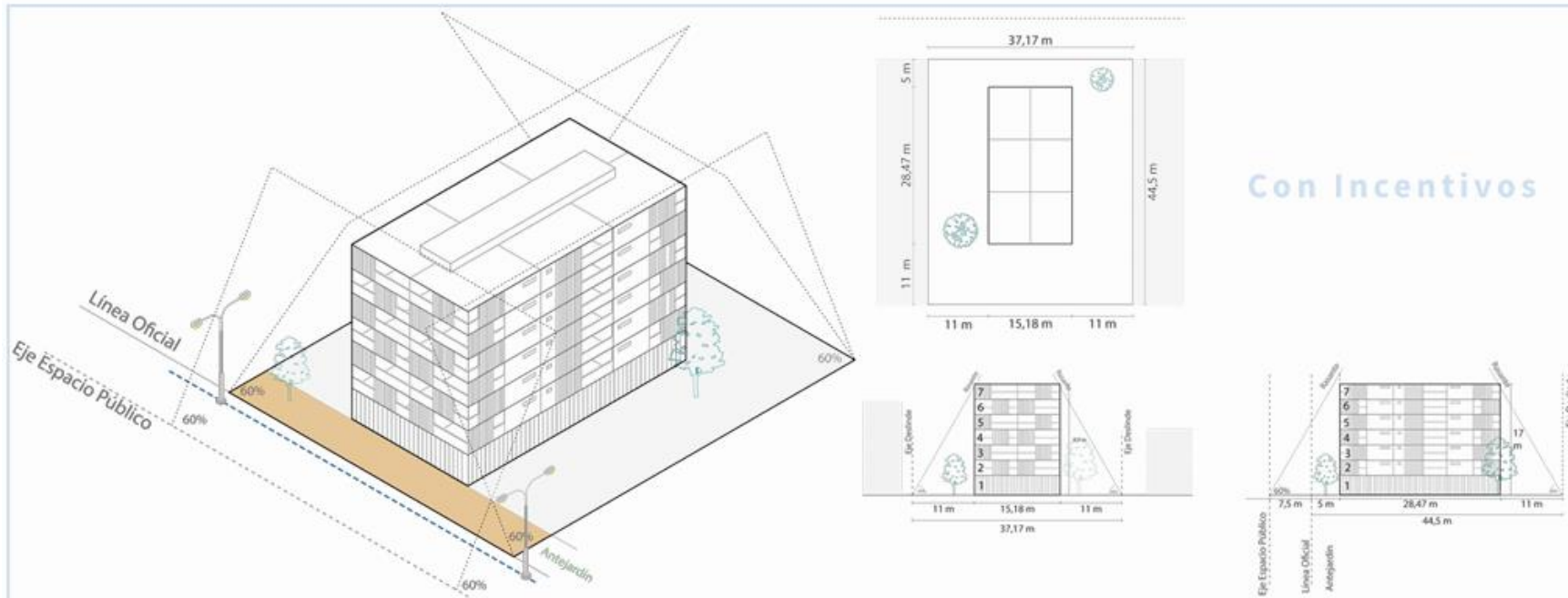
Opción 1

Incentivo 2 + 10

Opción 2

Incentivo 4 + 5 + 10

Normas	t3 Base	t3 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	400	750
Superficie Predial Mínima (m2)	500	N/A
Sistemas de Agrupamiento	Aislado	Aislado
Altura máxima de edificación (pisos)	3	7
Altura máxima de edificación (m)	10,5	24,5
Altura máxima de edificación continua (pisos)	N/A	N/A
Altura máxima de edificación continua (m)	N/A	N/A
Profundidad máxima de edificación continua (%)	N/A	N/A
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1,2	2,5
Antejardín (m)	5	5



MODELACIÓN EN ZONAS TURÍSTICAS (T)

T4

ZONA TURÍSTICA MEDIA BAJA

Opción 1

Incentivo 2 + 3 + 10

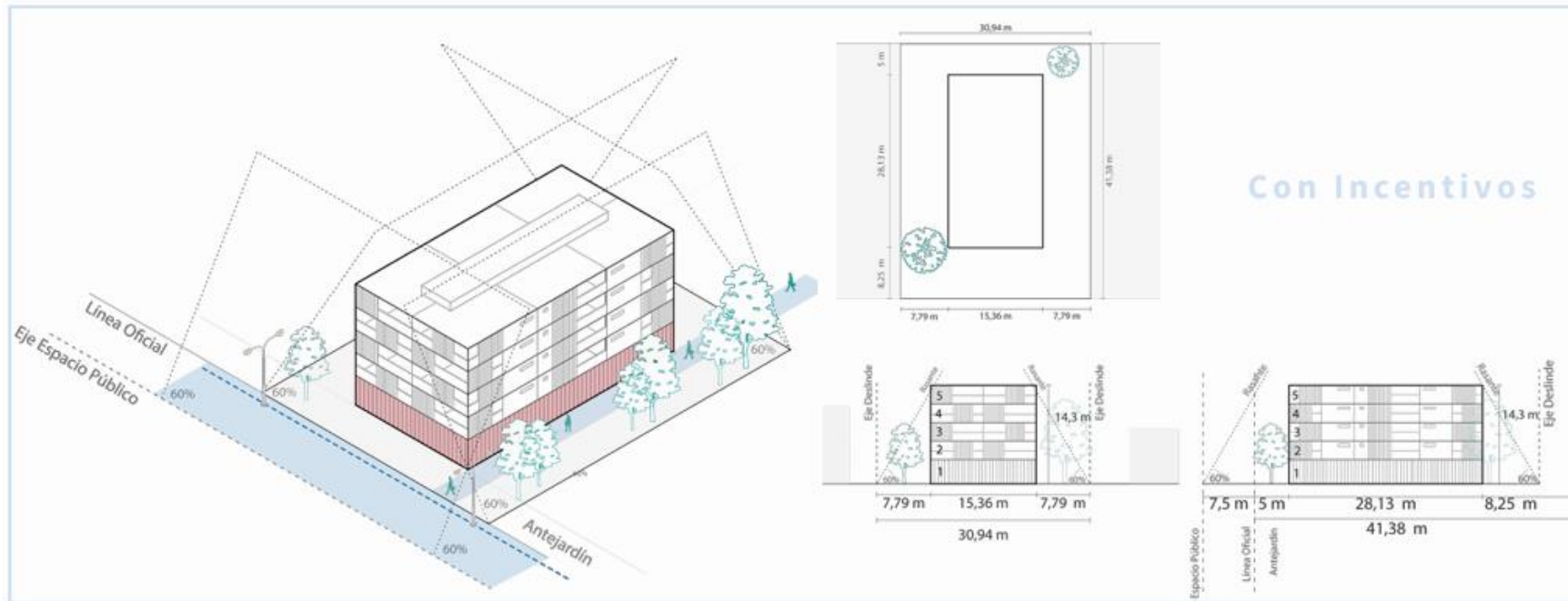
Opción 2

Incentivo 4 + 6 + 10

Opción 3

Incentivo 4 + 5 + 10

Normas	t4 Base	t4 Incentivo
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	225	400
Superficie Predial Mínima (m2)	200	N/A
Sistemas de Agrupamiento	Aislado	Aislado
Altura máxima de edificación (pisos)	3	5
Altura máxima de edificación (m)	10,5	17,5
Altura máxima de edificación continua (pisos)	N/A	N/A
Altura máxima de edificación continua (m)	N/A	N/A
Profundidad máxima de edificación continua (%)	N/A	N/A
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	0,5
Coefficiente de constructibilidad	1	2
Antejardín (m)	3	5



RESULTADOS EVALUACIÓN ECONÓMICA – ZONAS TURÍSTICAS (T)

Permiten 4 combinaciones de incentivos:

- Cesión de Espacio Público + Soterr. de cableado (T3, T3a, T4)
- Libre Tránsito + Equipamiento en primer nivel + Soterr. de cableado (T3, T3a, T4)
- Habilitación de AV + Soterramiento de cableado (T4)

Resultados T3

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
EP + Sot	90%	715	2,37	1,34	9.601	15,9%	16.926	20,4%	7.325	43%	4,4
Equip + LT + Sot	100%	750	2,50	1,69	17.606	20,6%	28.920	26,9%	11.314	39%	6,8
Normativa Base	0%	500	1,20	0,94	8.374	17,0%					

Resultados T3a

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
EP + Sot	90%	570	2,08	1,07	474	10,4%	6.978	15,8%	6.504	93%	4,4
Equip + LT + Sot	100%	600	2,20	1,40	8.984	17,3%	18.328	24,5%	9.344	51%	6,4
Normativa Base	0%	375	1,00	0,71	847	11,0%					

Resultados T4

Exigencias	Premio	Densidad Hab/ha	Const. Max	Const. Result.	Resultados Con Exigencias		Resultados Sin Exigencias		Recup. de VAN		
					VAN (UF)	TIR	VAN (UF)	TIR	UF	%	/m ² Terreno
EP + Sot	100%	400	2,00	0,75	-5.587	1,2%	35	10,1%	-	-	-
Equip + LT + Sot	100%	400	2,00	1,06	2.037	13,2%	9.259	24,2%	7.223	78%	5,9
AV + Sot	100%	400	2,00	0,75	-6.311	0,1%	35	10,1%	-	-	-
Normativa Base	0%	281	1,00	0,53	-481	8,9%					

RESUMEN DE RESULTADOS EVALUACIONES ECONÓMICAS

Zona Normativa	VAN UF Normativa Base	VAN UF Mejor Alternativa	Aumento de VAN Mejor alternativa	TIR Normativa Base	TIR Mejor Alternativa	Recup. VAN por Incentivos	% Recup. VAN	Superf. Terreno m ²	Recup. VAN / m ²
C1	33.933	47.031	13.099	27,1%	22,4%	17.468	27,1%	1.905	9,2
C2	13.258	21.270	8.013	24,2%	23,2%	6.488	23,4%	1.318	4,9
C2a	5.986	23.534	17.548	14,7%	23,5%	7.582	24,4%	1.238	6,1
C3	-4.893	11.776	16.669	2,9%	21,8%	3.729	24,0%	819	4,6
C3a	2.813	13.046	10.233	16,7%	28,2%	1.603	10,9%	973	1,6
M2	12.980	19.138	6.158	22,6%	20,4%	8.630	31,1%	1.553	5,6
M3	1.911	7.874	5.963	13,7%	18,8%	3.651	31,7%	1.011	3,6
R3	2.053	3.526	1.473	15,7%	16,5%	1.766	33,4%	923	1,9
T3	8.374	17.606	9.232	17,0%	20,6%	11.314	39,1%	1.654	6,8
T3a	847	9.883	9.036	11,0%	18,5%	7.125	41,9%	1.462	4,9
T4	-481	2.037	2.518	8,9%	13,2%	7.223	78,0%	1.218	5,9



CONTIGO
Valdivia
sí puede



PLAN REGULADOR COMUNAL VALDIVIA

Etapa 6. Anteproyecto Final

Taller Incentivos Normativos

18 de junio de 2025

