



*Renca*

**Plan de Acción Local  
Propuestas urbano-habitacionales**

# RENCA

**2023 - 2034**



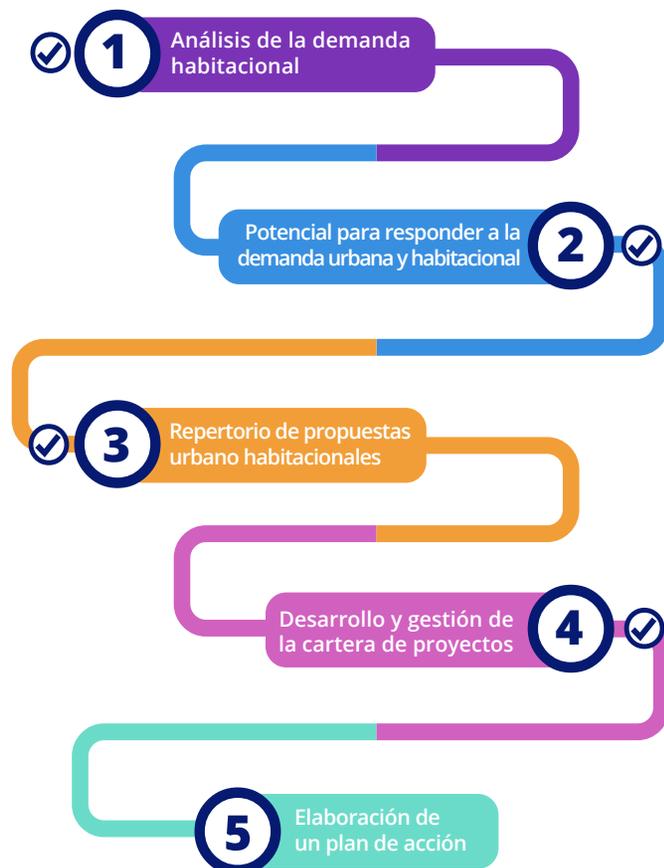
## Índice de Contenidos

<i>p.4</i>	<b>Estrategia territorial para enfrentar el déficit.</b>
<i>p.5</i>	<b>1. Demanda.</b>
<i>p.6</i>	Déficit habitacional.
<i>p.8</i>	Demanda habitacional.
<i>p.9</i>	Tipologías de hogar de la comuna de Renca.
<i>p.10</i>	<b>2. Potencial.</b>
<i>p.10</i>	Accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos en Renca.
<i>p.12</i>	Índice Déficit de Ciudad para la comuna de Renca.
<i>p.14</i>	Potencial habitacional de la comuna.
<i>p.16</i>	<b>3. Repertorio.</b>
<i>p.16</i>	Acceso a la ciudad y potencial habitacional de Renca.
<i>p.18</i>	Promover estrategias de micro radicación.
<i>p.20</i>	Promover estrategias de regeneración.
<i>p.22</i>	Cartografía de síntesis diagnóstico
<i>p.24</i>	<b>4. Plan.</b>
<i>p.24</i>	Plan de Acción urbano-habitacional de Renca.
<i>p.26</i>	Plan Maestro Urbano.
<i>p.28</i>	Plan Maestro Habitacional.
<i>p.30</i>	Etapas del Plan de Acción Local.

## Estrategia territorial para enfrentar el déficit

Metodología de desarrollo del Plan de Acción Local.

La metodología de desarrollo del Plan de Acción Local se compone de 5 etapas, ilustrados en la siguiente figura:



Ante esta situación, proponemos la creación de **Planes de Acción Local**, para **diseñar estrategias territoriales integrales destinadas a abordar el déficit habitacional y los retos urbanos de manera coordinada, con la participación activa de los diversos actores locales**. Estos planes tienen como objetivo primordial fomentar el liderazgo de los municipios en este proceso, al tiempo que promueven la colaboración entre los sectores público, privado, académico y la sociedad civil, en aras de encontrar soluciones efectivas. La meta es forjar una visión de futuro orientada estratégicamente, destacando la importancia de la participación ciudadana y la capacidad para diseñar propuestas urbanas y habitacionales a la medida de las necesidades específicas de cada territorio. Asimismo, se busca establecer mecanismos que faciliten la disponibilidad de terrenos y estimulen la firma de acuerdos y compromisos que contribuyan al desarrollo equitativo y sostenible de las comunidades locales.

## 01 Demanda

### Déficit habitacional.

Censo 2017, Catastro Campamentos MINVU 2022 y MDS 2021.

Respecto al déficit habitacional, en Renca se observa una mayor incidencia de allegamiento, especialmente de núcleos secundarios hacinados, superando casi el doble del promedio nacional (4% frente al 2.1%). Por otro lado, la comuna registra una proporción más baja de hogares en campamentos en comparación con la situación a nivel nacional y regional. Además, se constata un mayor número de viviendas consideradas irre recuperables en relación a la región, aunque sigue estando por debajo del promedio nacional.

### Distribución del déficit habitacional en Renca:

Vivienda irre recuperable: **878 hogares**  
Hogares allegados (Allegamiento externo): **1.546 hogares**  
Núcleos secundarios hacinados (Allegamiento interno): **1.711 hogares**  
Viviendas con hacinamiento no ampliable: **738 hogares**  
Hogares en campamentos: **88 hogares**  
Hogares en situación de calle: **197 hogares**

En cuanto a la distribución geográfica del déficit habitacional, se observa una mayor concentración de hogares con necesidades en las áreas del sector oriente y poniente. Específicamente, los hogares que enfrentan allegamiento interno y hacinamiento no ampliable se agrupan en el sector poniente, abarcando zonas como Población Lo Velázquez y Santa Emilia. Por otro lado, el allegamiento externo se concentra en el sector oriente, en lugares como Huamachuco y Lo Espinoza, entre otros.

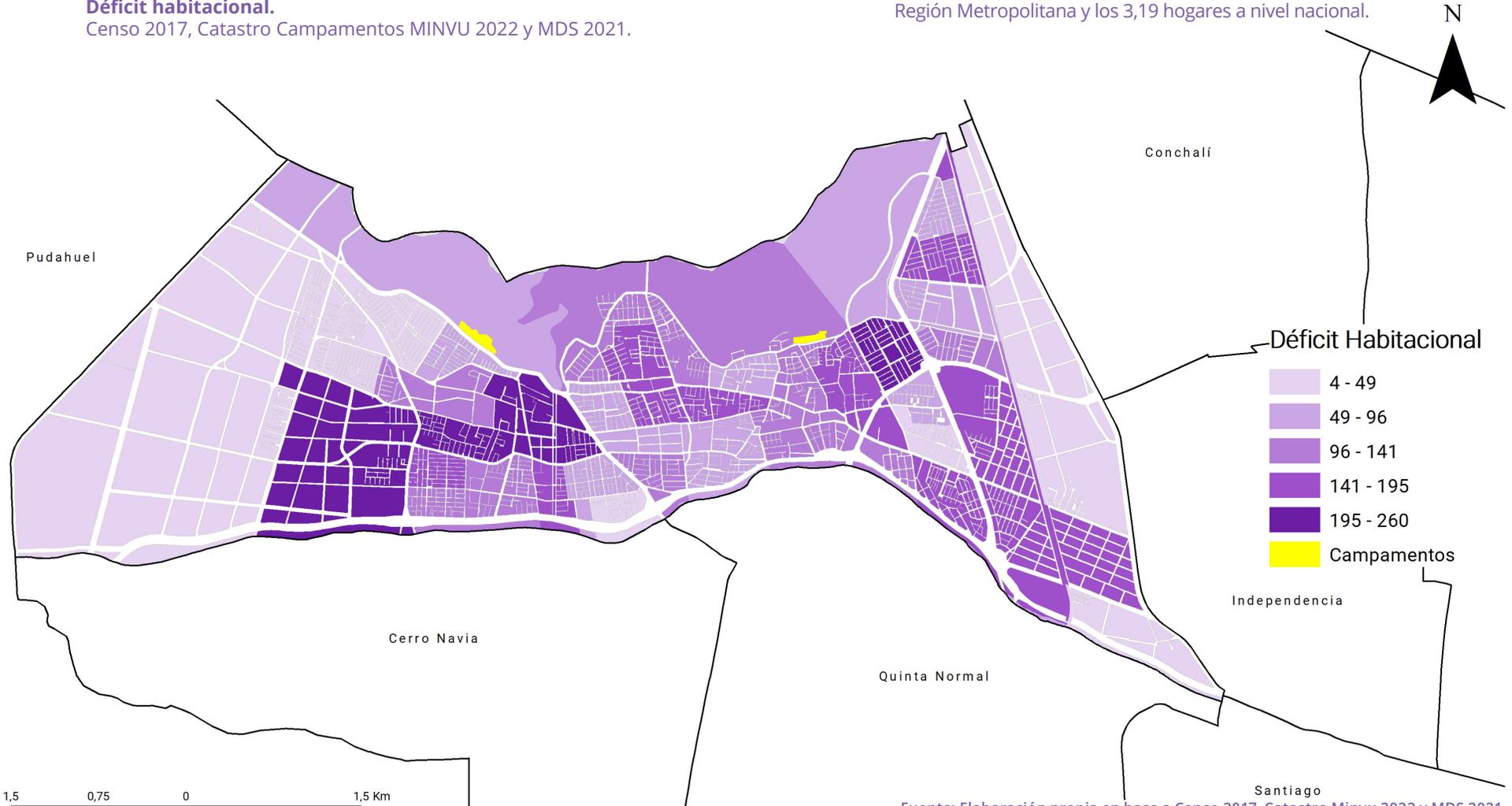


# 01 Demanda

## Déficit habitacional.

Censo 2017, Catastro Campamentos MINVU 2022 y MDS 2021.

La población de Renca supera las 147 mil personas y constituyen cerca de 43 mil hogares que residen en poco más de 41 mil viviendas. Así, la comuna presenta 3,43 personas por hogar, superior a los 3,28 de la Región Metropolitana y los 3,19 hogares a nivel nacional.



Déficit Habitacional

- 4 - 49
- 49 - 96
- 96 - 141
- 141 - 195
- 195 - 260
- Campamentos

1,5 0,75 0 1,5 Km



**Déficit Total**  
**5.151**

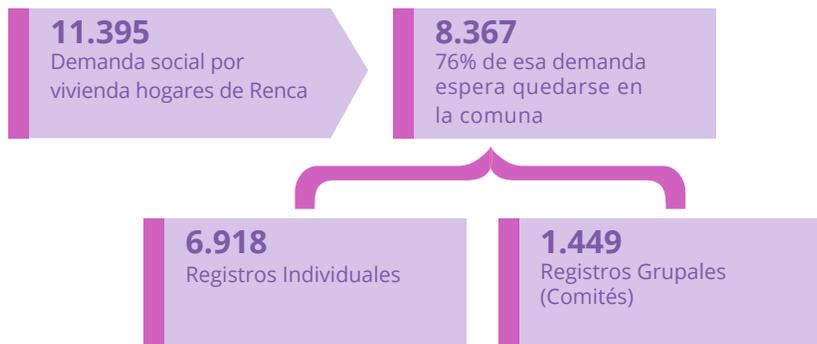
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, Catastro Minvu 2022 y MDS 2021

Respecto al déficit habitacional, en Renca se observa una mayor incidencia de allogamiento, especialmente de núcleos secundarios hacinados, superando casi el doble del promedio nacional (4% frente al 2.1%). Por otro lado, la comuna registra una proporción más baja de hogares en campamentos en comparación con la situación a nivel nacional y regional. Además, se constata un mayor número de viviendas consideradas irrecuperables en relación a la región, aunque sigue estando por debajo del promedio nacional.

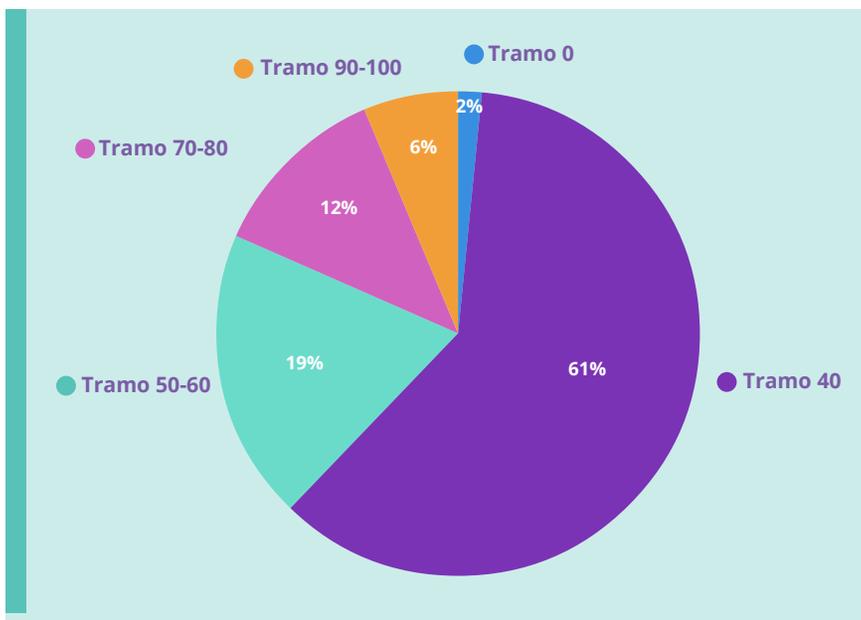
# 01 Demanda

## Demanda habitacional.

Distribución de registros en la plataforma Minvu Conecta a partir del 2015 (se excluyen hogares beneficiados por subsidios).



## Inscripción en plataforma Minvu Conecta por tramos RSH (%)



Fuente: Elaboración propia en base a Minvu Conecta, 2023

Según los datos recabados durante el primer semestre de 2023, se contabilizaron un total de 6,918 registros individuales y 1,449 registros grupales. Estos registros incluyen a personas que se han inscrito en la plataforma o que, estando inscritas, indican que están postulando a programas de vivienda desde el año 2015. En el mismo período, la plataforma identificó 3,680 registros de hogares que han sido beneficiados por algún subsidio de vivienda. Para el análisis subsiguiente, nos enfocaremos en las personas que aún no han obtenido un subsidio.

En relación a la situación socioeconómica de estos hogares, el 70% pertenece al tramo 40, mientras que el 13% se encuentra en los tramos 50-60. El 15% restante se distribuye en los tramos 70-100 del Registro Social de Hogares, y un 1% no ha sido clasificado en el RSH (tramo 0).

**Tipologías de hogar de la comuna de Renca inscritos en Minvu Conecta.** Tipologías principales (92% de la demanda) considerando opciones de Arriendo, Compra y Construcción.

29% Vulnerable, compra individual	16% Vulnerable, construcción grupal	12% Vulnerable, arriendo individual
23% Sector medio, compra individual	6% Sector medio, construcción grupal	6% Sector medio, arriendo individual
<b>TOTAL</b>		
52% Compra	22% Construcción	18% Arriendo

Fuente: Elaboración propia en base a Minvu Conecta, 2023

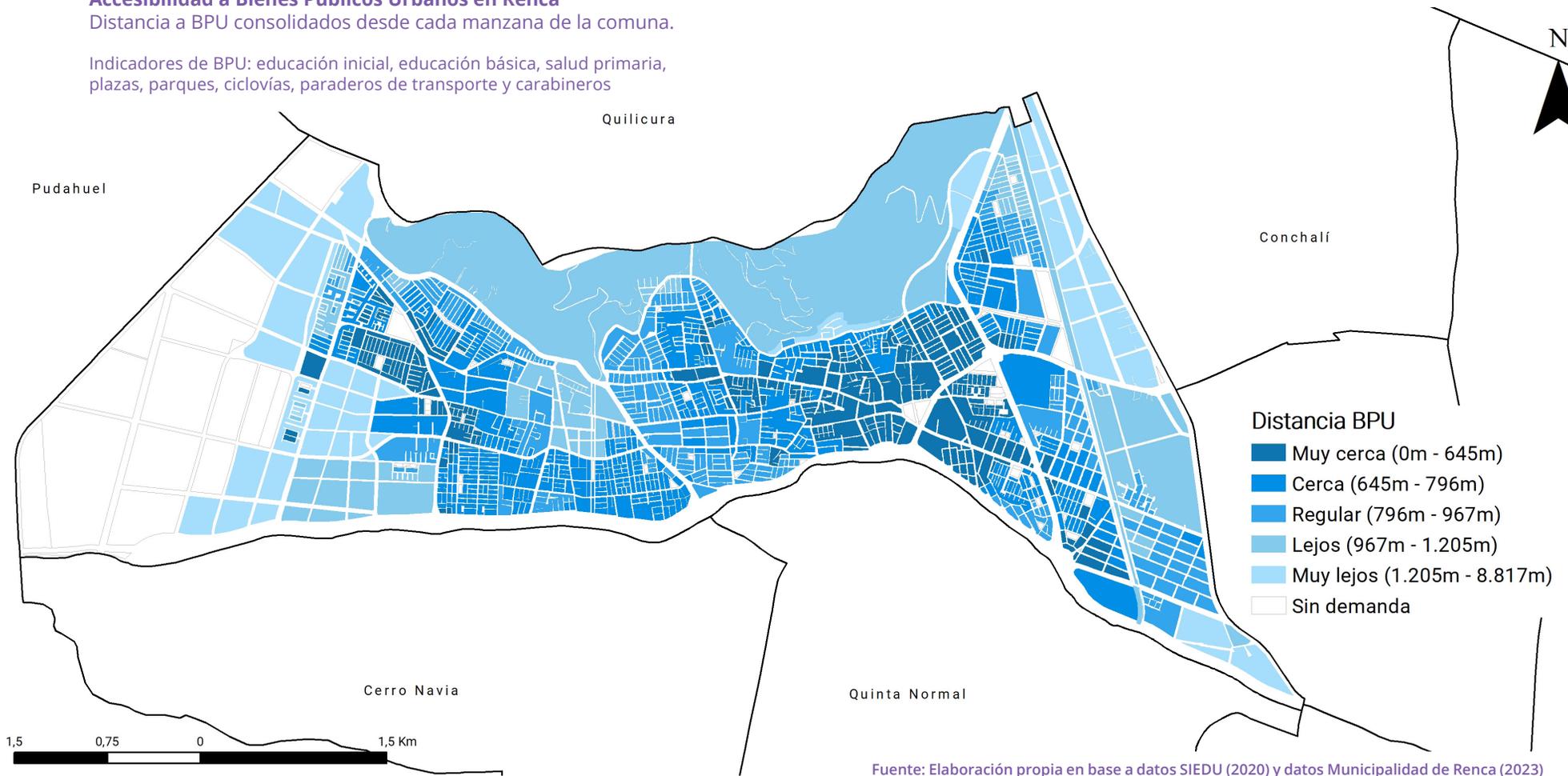
Al agrupar los diferentes perfiles de la demanda en tipologías a partir de su preferencia, tipo (individual y colectiva) y RSH (40 y 50-100), se observa que existen 6 grupos con mayor frecuencia, donde destaca la compra individual, ya sea de hogares del tramo 40 RSH (32%) o 50-100 (23%). Asimismo, destaca el caso de arriendo individual vulnerable (14%). La mayoría de los hogares inscritos, independientemente de su condición socioeconómica, tienen como principal objetivo la adquisición de una vivienda, representando el 52% de las inscripciones. En segundo lugar, un 22% de las inscripciones grupales (comités) buscan construir su propia vivienda, mientras que un 18% prefiere optar por el alquiler. Sin embargo, si analizamos las preferencias en función del tramo del Registro Social de Hogares (RSH), se observa que la opción de alquiler es más común en el tramo RSH 40 (28%), en comparación con el 22% en los tramos 50-100. Por otro lado, la expectativa de compra es más alta en los tramos 50-100, con un 71%, en comparación con el tramo 40. Es plausible concluir que esta mayor preferencia por la opción de alquiler en los tramos socioeconómicos inferiores podría explicarse por el tiempo que lleva el desarrollo de proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, que se enfoca en este grupo.

## 02 Potencial

### Accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos en Renca

Distancia a BPU consolidados desde cada manzana de la comuna.

Indicadores de BPU: educación inicial, educación básica, salud primaria, plazas, parques, ciclovías, paraderos de transporte y carabineros



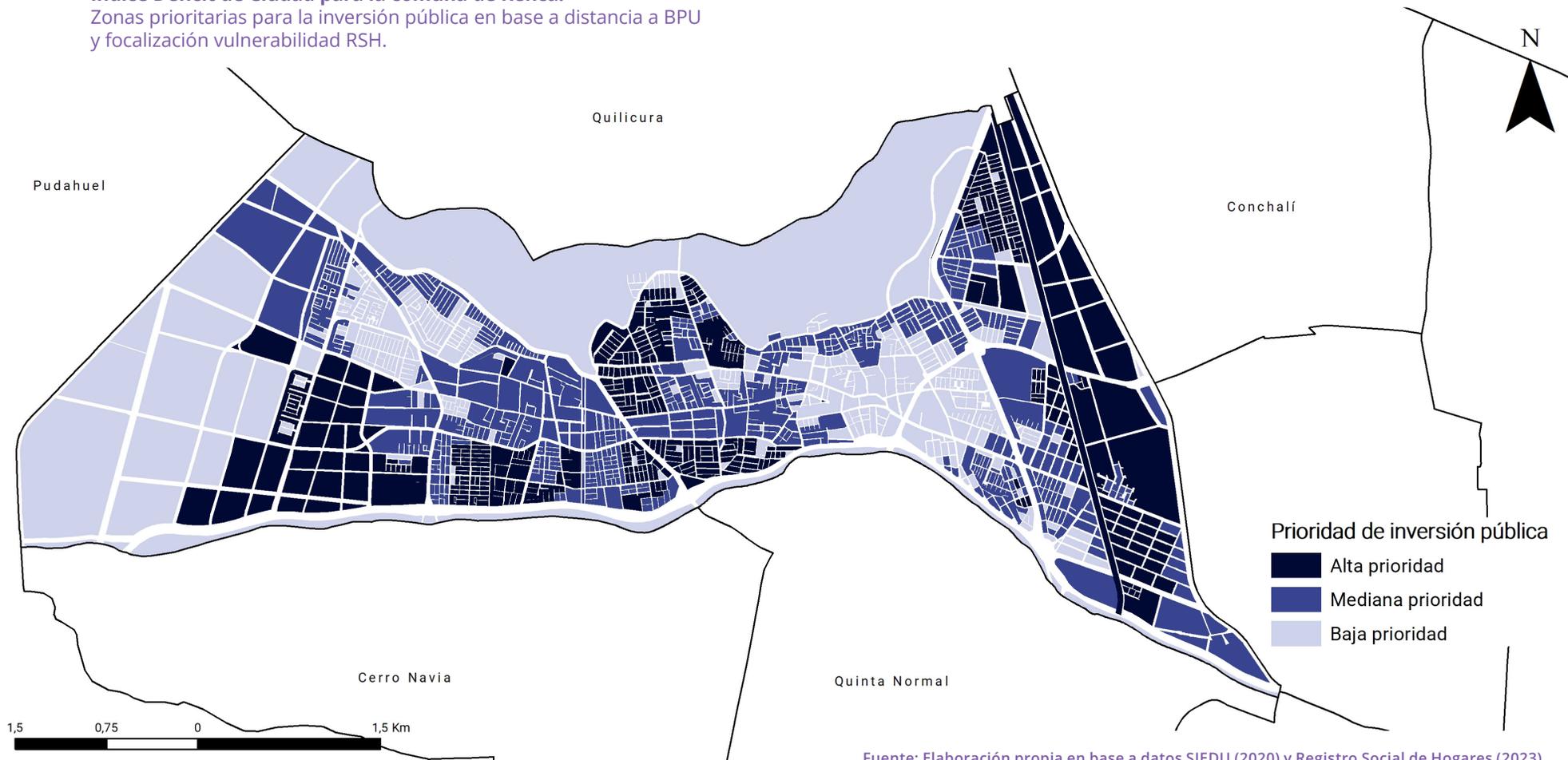
Siguiendo la metodología del Índice de Déficit de Ciudad del CNDU (IDC, 2022), se ha evaluado la accesibilidad a una serie de bienes públicos urbanos, que incluyen establecimientos de educación inicial, educación básica, salud primaria, plazas, parques, seguridad y transporte. Para este análisis, se han ubicado todos los BPU de la comuna utilizando la información del SIEDU correspondiente al año 2020, junto con un registro actualizado de equipamiento público proporcionado por el municipio. Se ha revisado la distribución y alcance de estos bienes. Posteriormente, se ha clasificado la accesibilidad de las manzanas en cinco categorías: Muy cerca, Cerca, Regular, Lejos y Muy lejos.

Se observa que las zonas mejor servidas por bienes públicos urbanos se encuentran en el barrio Plaza de Renca y en el sector nor-poniente de la comuna. En contraste, las zonas con déficit de bienes públicos urbanos se concentran en las áreas industriales situadas en los límites oriente y poniente de la comuna, así como en el sector 7 Canchas, donde la mayoría de las manzanas se clasifican como "muy lejos" o "lejos".

## 02 Potencial

### Índice Déficit de Ciudad para la comuna de Renca.

Zonas prioritarias para la inversión pública en base a distancia a BPU y focalización vulnerabilidad RSH.



Fuente: Elaboración propia en base a datos SIEDU (2020) y Registro Social de Hogares (2023)

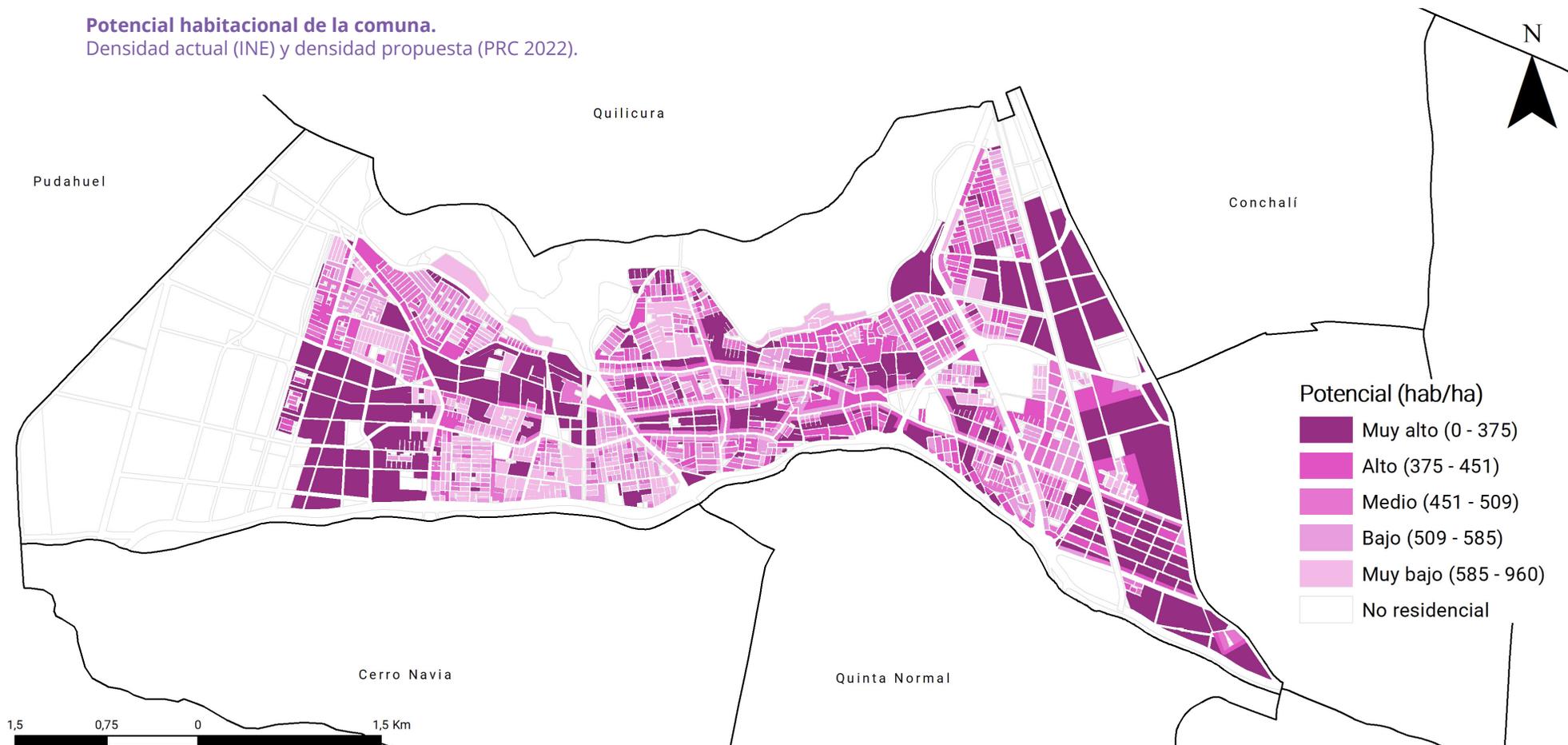
Para establecer las áreas prioritarias para la inversión pública en la comuna, se realizó un análisis de sus diferentes sectores mediante la metodología del Índice de Déficit de Ciudad (IDC). Esta metodología permite dirigir la inversión pública hacia aquellos sectores que presentan un bajo acceso a equipamientos públicos y una elevada vulnerabilidad socioeconómica.

A partir de este análisis, se ha identificado que el barrio Cerro Colorado, la zona industrial en el sector oriente, algunas villas ubicadas al sur de José Miguel Infante y el área sur-poniente se destacan como las zonas de mayor prioridad para la inversión pública.

## 02 Potencial

### Potencial habitacional de la comuna.

Densidad actual (INE) y densidad propuesta (PRC 2022).



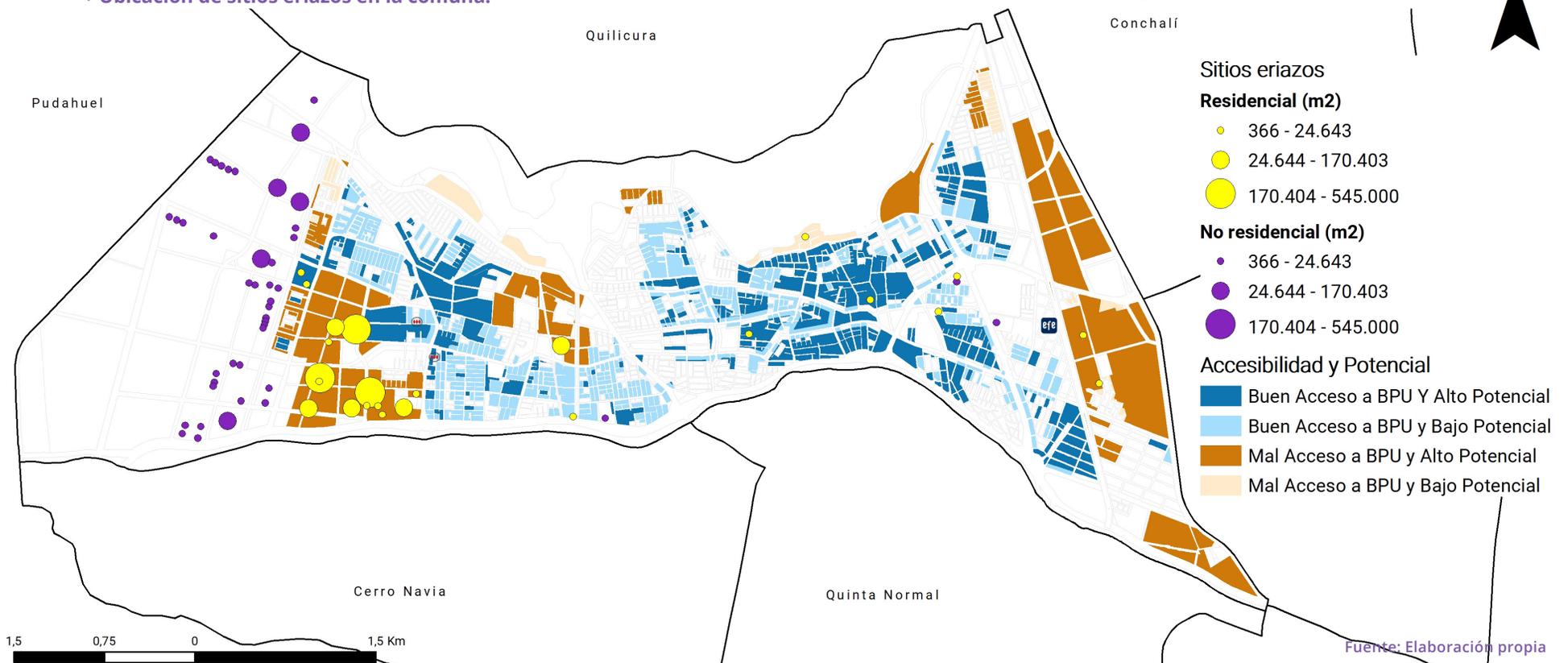
Fuente: Elaboración propia en base a datos Censo 2017 y Plan Regulador Comunal (2022)

A partir de la zonificación del Plan Regulador Comunal (PRC), que establece las densidades máximas permitidas en cada zona, y la densidad poblacional actual obtenida a través del censo, se ha realizado un cálculo para determinar la diferencia entre estas dos fuentes de datos. El resultado de este cálculo representa el potencial habitacional de cada manzana censal, es decir, la capacidad de cada área para dar respuesta a la construcción de nuevas viviendas, considerando las densidades máximas permitidas por el PRC.

Las zonas con un mayor potencial habitacional son aquellas que, en la actualización del PRC, se proponen como áreas de reconversión para uso habitacional. Estas zonas se encuentran en los sectores sur-poniente y oriente de la comuna, y actualmente se utilizan con fines industriales. Sin embargo, se presentan como áreas con un gran potencial de desarrollo, especialmente tras las inversiones realizadas por Metro y EFE en el transporte urbano e interurbano.

### 03 Repertorio

**Acceso a la ciudad y potencial habitacional de Renca.**  
 Zonificación estratégica basado en acceso a bienes públicos urbanos y potencial de desarrollo habitacional.  
**+ Ubicación de sitios eriazos en la comuna.**



A partir de la información y análisis anteriores, se categorizan las manzanas en función de la combinación de accesibilidad a bienes públicos urbanos y el potencial habitacional, dando como resultado 4 categorías que permiten guiar las intervenciones habitacionales y urbanas de la comuna:

- Buena accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Alto potencial habitacional
- Buena accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Bajo potencial habitacional
- Mala accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Alto potencial habitacional
- Mala accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Bajo potencial habitacional

De acuerdo a este análisis, los sectores con mejor acceso corresponden al centro de la comuna y sector norponiente, mientras que los límites poniente,

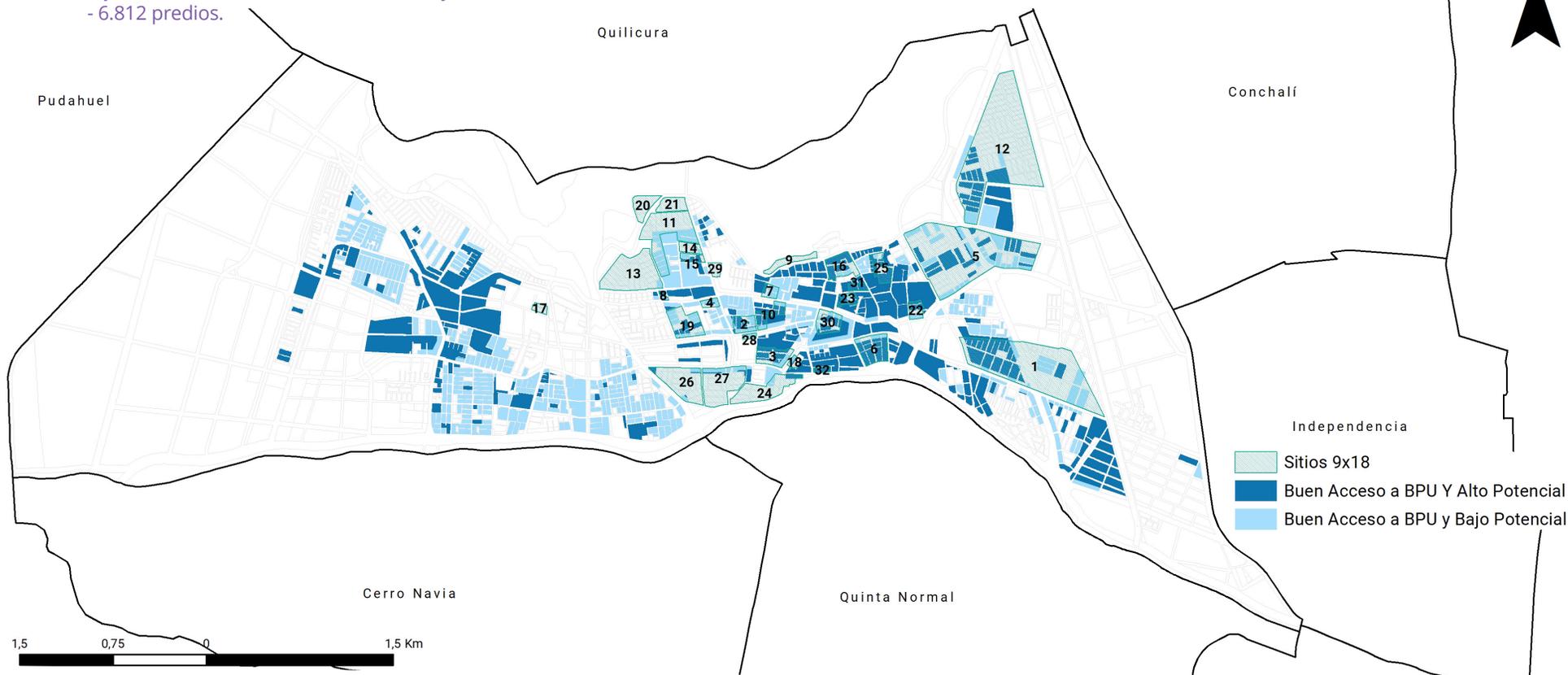
oriente y borde cerro tienen las peores condiciones. Por otra parte, el mayor potencial de densificación se concentra justamente en las zonas de reconversión. Esto guiará las propuestas contenidas en el plan.

Posteriormente, se identificaron los sitios eriazos de la comuna en base al catastro del Servicio de Impuestos Internos. En lo que respecta a los terrenos con zonificación habitacional, la mayoría de ellos se ubican en el sector occidental y en la zona de 7 Canchas. Sin embargo, es importante señalar que estos terrenos a menudo presentan un acceso limitado a equipamientos públicos. Además, se han encontrado terrenos en áreas bien servidas en el centro de la comuna, pero generalmente cuentan con superficies más reducidas.

### 03 Repertorio

Promover estrategias de micro radicación, especialmente en poblaciones de Lotes 9x18.

**Oportunidad:** Renca cuenta con 32 conjuntos habitacionales (143 Ha) - 6.812 predios.



Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente, se destaca el potencial de las 32 poblaciones producto de Operaciones Sitio, de los cuales hay 6.812 predios en la comuna, representando una oportunidad para la implementación de programas de micro radicación, especialmente en las zonas céntricas y orientales de Renca. Entre estas poblaciones, se destacan la Población 1° de Mayo (anteriormente conocida como Huamachuco 1) y Huamachuco 2, ubicadas al nororiente de la comuna. Estos conjuntos albergan el 40% de los terrenos de 9x18 en la comuna, lo que resalta su relevancia en términos de potencial de desarrollo habitacional.

### 03 Repertorio

Promover estrategias de regeneración urbana e integración de equipamientos en zonas deficitarias, especialmente en condominios sociales deteriorados.

Desafío: Renca cuenta con 15 Condominios sociales con una antigüedad mayor a 20 años

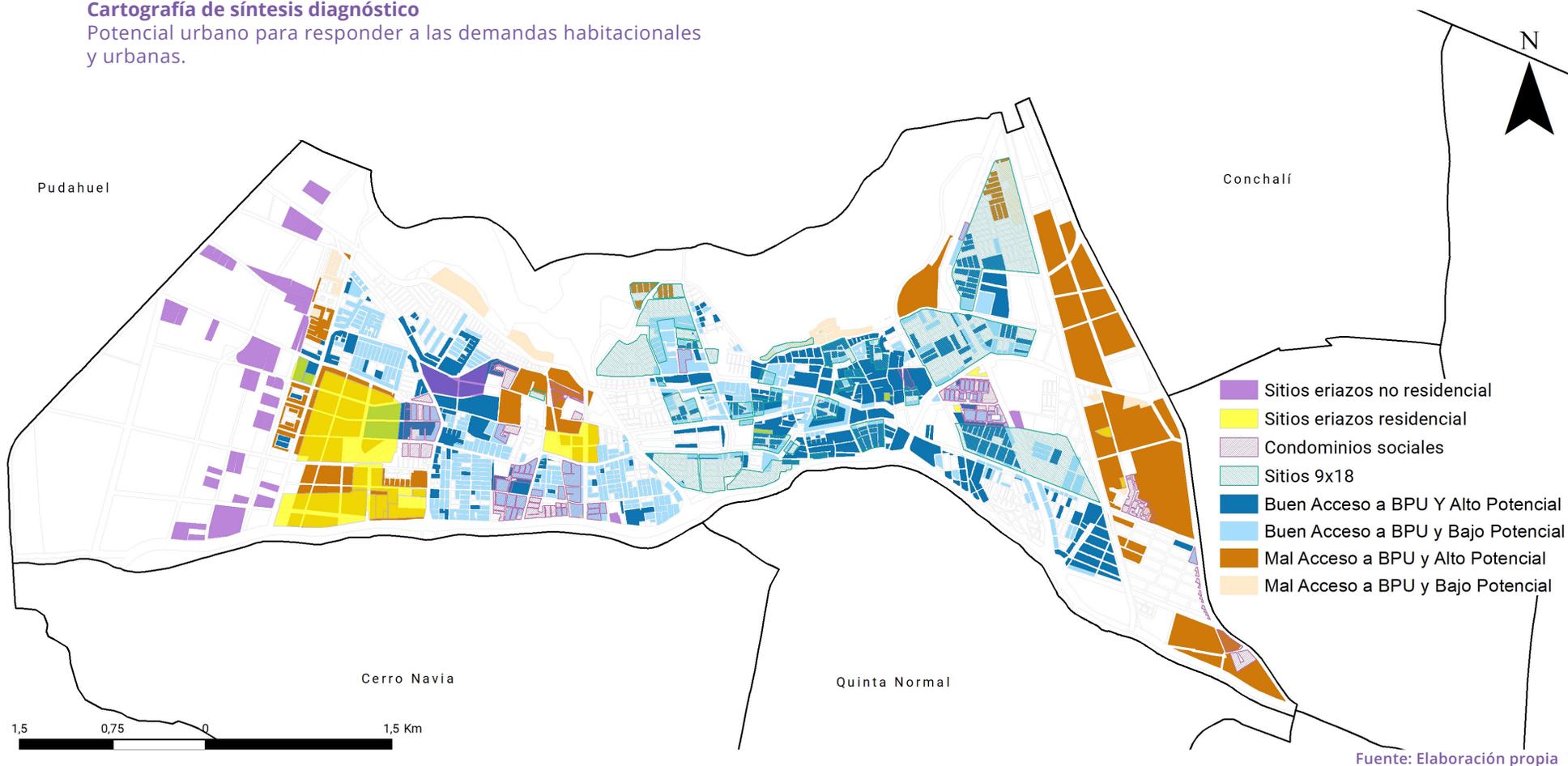


Por último, se identifican los conjuntos de vivienda colectiva o condominios sociales, recepcionados hasta el año 2002 (previo a la creación del Fondo Solidario de Vivienda) como sectores en las cuales poner especial atención para la promoción de estrategias de regeneración urbana dado su estándar técnico, urbano y deterioro físico, existiendo 13 conjuntos entregados entre 1969 y 2002 y concentrados principalmente en el sector surponiente de la comuna.

### 03 Repertorio

#### Cartografía de síntesis diagnóstica

Potencial urbano para responder a las demandas habitacionales y urbanas.



Fuente: Elaboración propia

Para avanzar en la priorización y desarrollo de una cartera de proyectos comunales, que efectivamente movilice la inversión pública y privada, se ha desarrollado un plan de acción por medio de un trabajo coordinado con la Municipalidad de Renca, que busca responder a las siguientes preguntas: (1) cuántas viviendas y equipamientos se necesitan en la comuna, (2) para quiénes, (3) cómo, (4) dónde, (5) cuándo y (6) con quiénes desarrollar los proyectos (actores estratégicos).

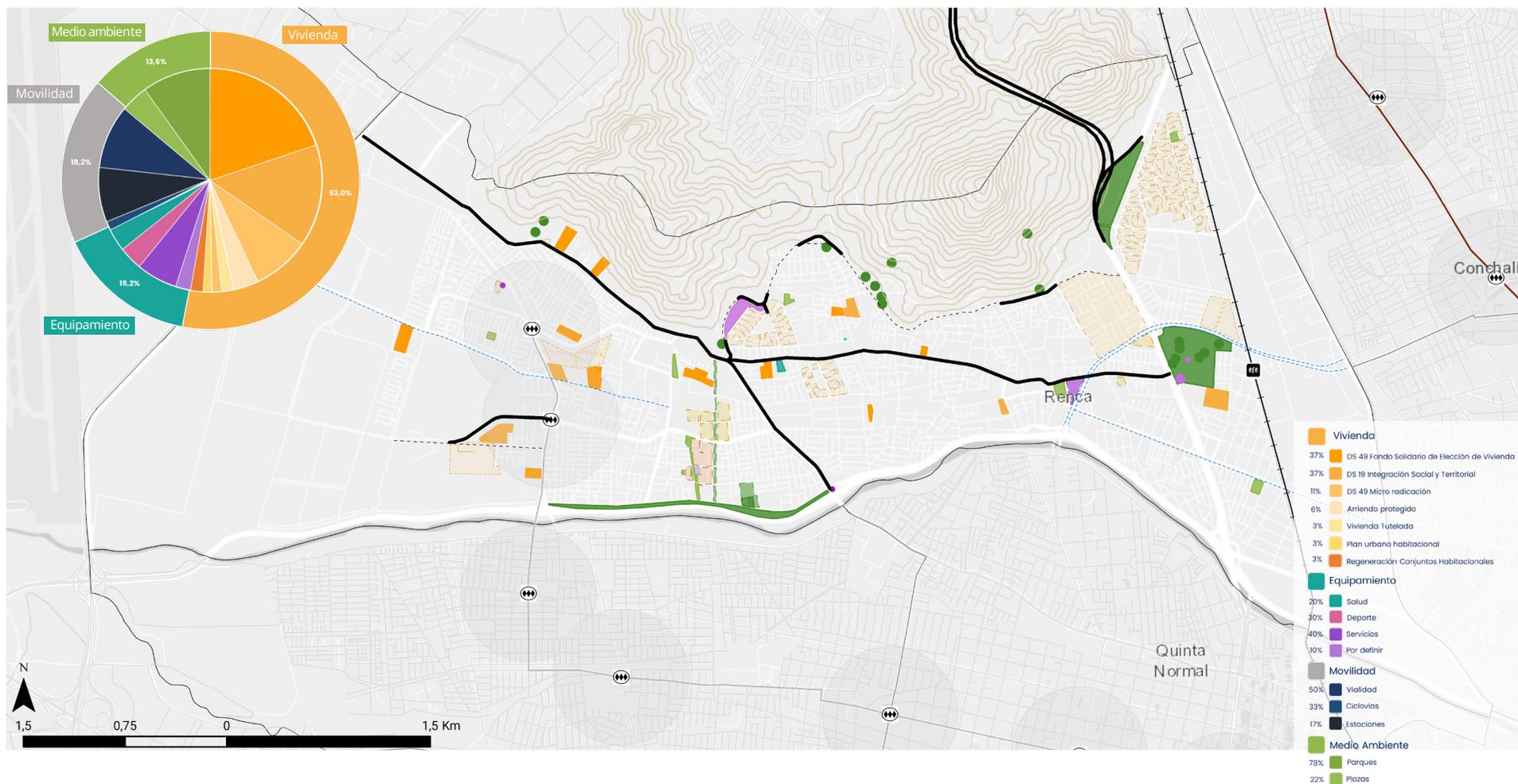
## 04 Plan

### Plan de Acción urbano-habitacional de Renca.

El Plan de Acción Local de Renca es una hoja de ruta que busca territorializar una estrategia para responder a las necesidades habitacionales y urbanas de la comuna con una visión de futuro. Este plan se basa en el diagnóstico urbano-habitacional realizado por Déficit Cero, la visión de la administración municipal, instrumentos de planificación y gestión comunal, y la colaboración de profesionales de la Secretaría de Planificación Comunal y La Fábrica de Renca.

El objetivo principal de este plan es orientar la gestión para atender las necesidades locales a través del desarrollo de proyectos habitacionales, programas de regeneración urbana, inversión en infraestructura y mejora de la accesibilidad a bienes públicos urbanos. Para lograr esto, se establecen prioridades, se desarrollan modelos de gestión, se establece un horizonte temporal y se identifican actores estratégicos que se sumarán a su implementación. Además, se definen fuentes de financiamiento y se consideran planes, proyectos y programas existentes o en desarrollo, tanto a nivel comunal como sectorial, que contribuyan a su materialización.

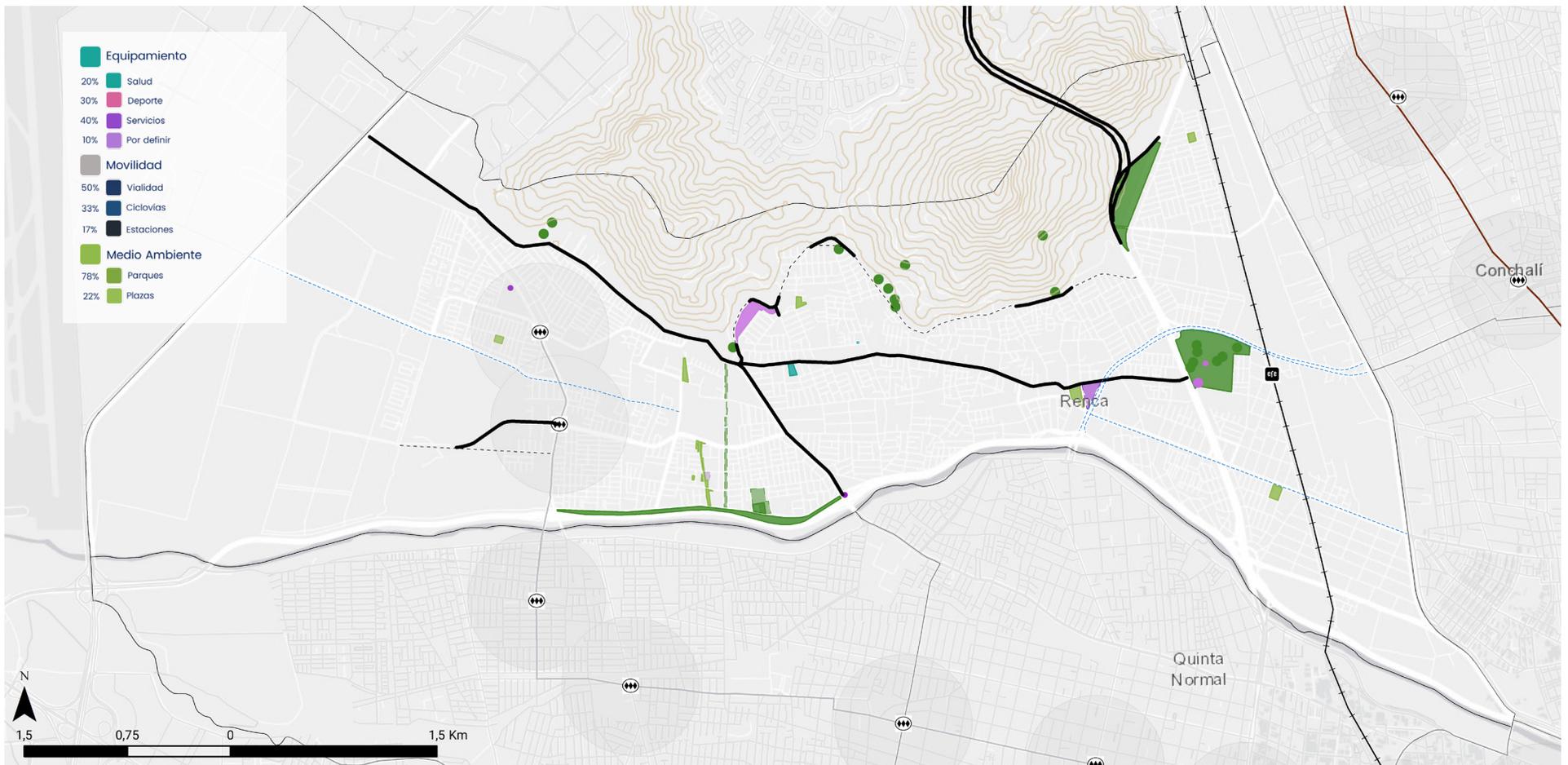
El plan se compone de 66 propuestas distribuidas en cuatro ejes estratégicos: equipamientos, movilidad, infraestructura y vivienda. Cada uno de estos ejes cuenta con líneas de acción diseñadas para abordar las necesidades y oportunidades específicas del territorio, con el objetivo de reducir las brechas de acceso a vivienda y servicios urbanos identificadas en el diagnóstico comunal.



## 04 Plan

### Plan Maestro Urbano.

El plan integra la **cartera de proyectos estratégicos de la comuna** proporcionada por la Secretaría de Planificación Comunal y la recopilación de planes y proyectos planificados para el territorio. Un aspecto destacado de este plan es su enfoque en el medio ambiente, que aprovecha el potencial del cerro Renca, la creación de parques lineales y la recuperación de plazas públicas. Además, se enfoca en mejorar significativamente la movilidad en la comuna, lo cual se logrará mediante la construcción de dos estaciones de la Línea 7 del Metro de Santiago, una estación del Tren Santiago-Batuco y proyectos de infraestructura vial.



## 04 Plan

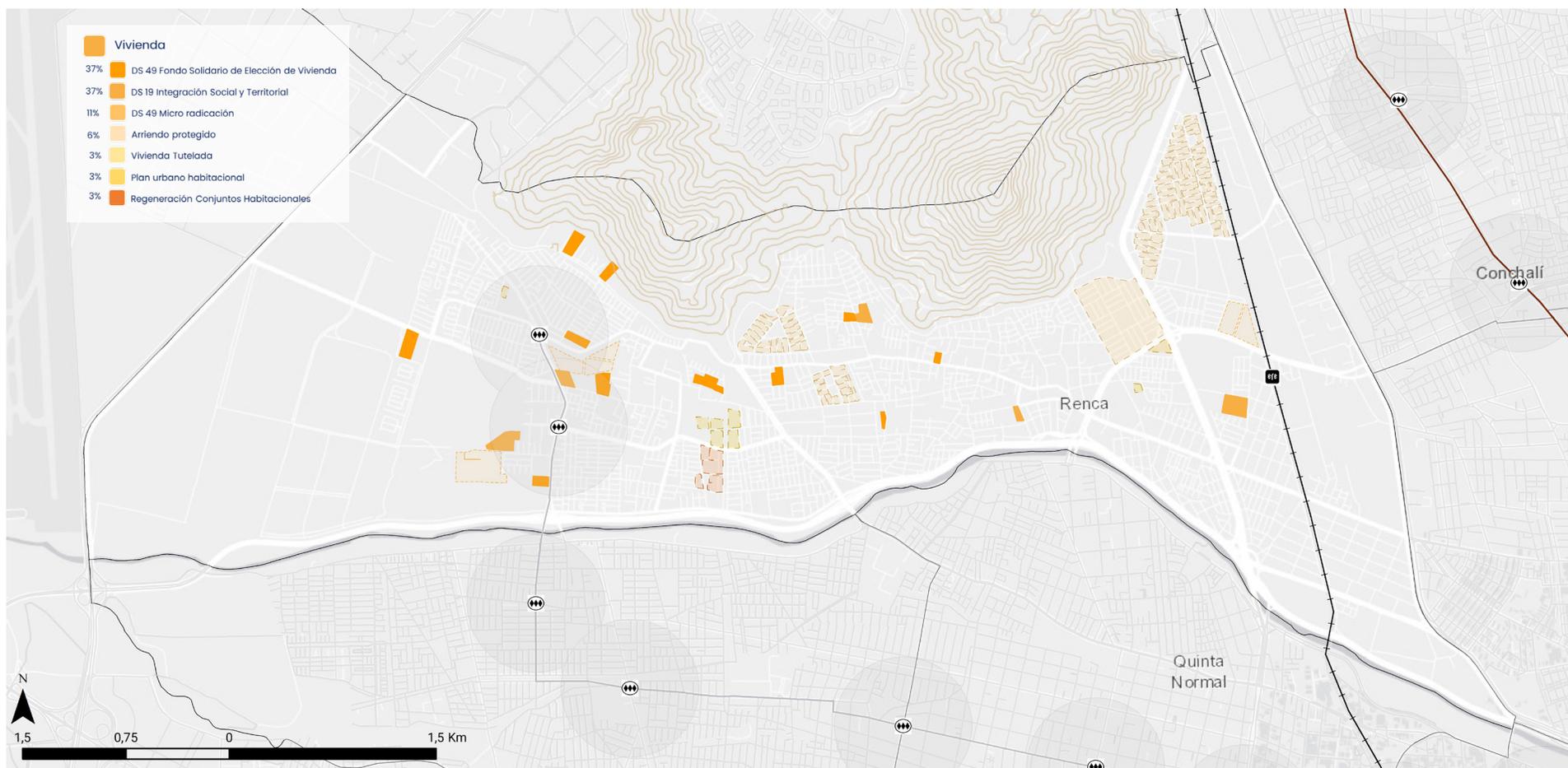
### Plan Maestro Habitacional.

En la actualidad, Renca dispone de una **cartera que comprende 20 proyectos habitacionales enfocados en vivienda social e integración social y territorial**. Estos proyectos se encuentran en diversas etapas, abarcando desde el diseño hasta la construcción, y en conjunto, **suman un total de 3,251 viviendas**. Esta cartera representa un avance significativo y contribuye a abordar alrededor del 40% de la demanda habitacional detectada a través de la plataforma Minvu Conecta.

Sin embargo, a pesar de este avance, **aún falta gestionar al menos 4.800 soluciones habitacionales** para el resto de los hogares de la comuna en búsqueda de compra, construcción o arriendo de viviendas.

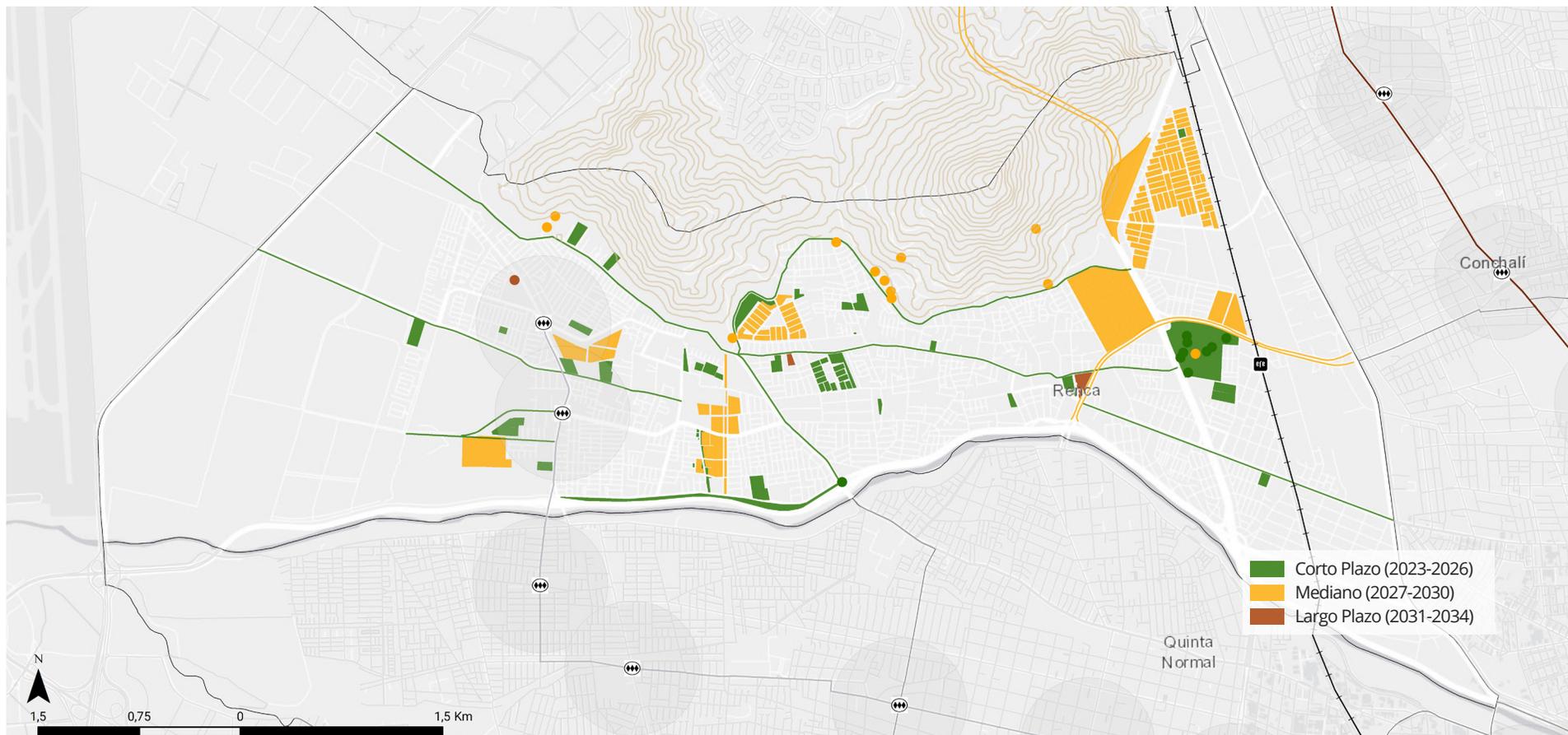
Con el objetivo de abordar la demanda habitacional de más de 8,000 hogares en Renca, tal como se identificó en el diagnóstico, y considerando que actualmente se están ejecutando proyectos que abordarán el 40% de esta demanda, se plantea la posibilidad de **enriquecer la cartera actual con nuevos proyectos habitacionales**. Estos proyectos tienen el potencial de añadir un total de 5,271 viviendas, teniendo en cuenta los macrolotes ubicados en las áreas de 7 Canchas y Chacra Aurora. No se han considerado para este análisis los grandes terrenos al oeste, entre Vicuña Mackenna y El Montijo, debido a que la proyección de viviendas supera la demanda identificada. Estos terrenos se mantienen como potenciales para urbanizar en una perspectiva a largo plazo.

De esta manera, **se han propuesto proyectos habitacionales que se incorporan a la cartera del Plan de Acción Local**, ya sea a través de iniciativas con avances concretos o como oportunidades de desarrollo en terrenos baldíos y susceptibles de urbanización.



## 04 Plan

### Etapas del Plan de Acción Local



Al tratarse de una agenda de inversión diversa y ambiciosa, con perspectiva de largo plazo, la gestión de las iniciativas considera diferentes plazos. Utilizamos criterios temporales de corto plazo para los próximos 4 años (2023-2026), mediano plazo para el período entre 2027 y 2030, y largo plazo para el año 2031 en adelante.

En términos generales, se espera que en los primeros años (2023-2026) sea un período orientado al desarrollo de proyectos que ya se encuentran en la cartera municipal y sectorial, además del diseño y gestión de nuevos proyectos habitacionales y urbanos. Se generarán acuerdos, compromisos y estudios necesarios para su implementación. Otros proyectos, de mediano y largo plazo, comenzarán su gestión y estudios en el segundo y tercer año,

con un horizonte de implementación de cinco años. Algunos proyectos incluso podrían extenderse a 7 años o más.

La implementación de estas propuestas requerirá una coordinación significativa de políticas públicas, tanto entre sectores a nivel central, regional y comunal, como a través de diversos mecanismos de cooperación público-privada. En este proceso, el municipio desempeñará un papel fundamental en la coordinación de la inversión en el territorio.

A continuación se presenta la planificación de los proyectos, iniciativas y oportunidades de proyecto dentro de un marco temporal de 10 años.



El Plan de Acción Local en Renca ha sido desarrollado por la Secretaría de Planificación Comunal de la I.M. de Renca, Corporación La Fábrica y el equipo de Gestión Territorial de Déficit Cero.

Para más información escribe a:  
[contacto@deficitcero.cl](mailto:contacto@deficitcero.cl)

déficit  
cero

*Renca*

