

TÍTULO: ZUC e IFT: los límites de la actualización de los planes reguladores comunales				
Nº	FECHA	MEDIO	SECCIÓN	PÁGINA
320727	2026-07-01	Elmercuriolegal.cl	Noticias y Reportajes	SP

## Imagen 1/1

### ZUC e IFT: los límites de la actualización de los planes reguladores comunales

"...No se ajusta al ordenamiento jurídico urbanístico que una actualización de un plan regulador desconozca proyectos que ya cuentan con un IFT aprobado. Quien está dispuesto a asumir las cargas y cumplir las condiciones establecidas en el PRMS, contribuyendo a enfrentar la escasez de suelo y vivienda en la región, no puede quedar expuesto a la incertidumbre respecto de sus derechos y situación jurídica frente al planificador comunal..."

Martes, 30 de junio de 2026 a las 20:45



Javiera González

Con ocasión de los múltiples procesos de actualización de los planes reguladores comunales en tramitación en la Región Metropolitana, renacen las tensiones entre la potestad planificadora comunal y las disposiciones de mayor jerarquía del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Una de ellas surge de la incorporación de las Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC) a la planificación territorial de las comunas de Quilicura, Renca, Cerro Navia, Pudahuel, Maipú, San Bernardo y La Pintana.

Originadas a fines de 2013 con la MPRMS-100, las ZUC tienen por objeto ampliar el área urbana metropolitana para abordar la escasez de suelo, especialmente para la construcción de viviendas. Sin embargo, se estableció que su desarrollo podría efectuarse bajo dos regímenes urbanísticos posibles: un régimen *básico* (artículo 11° transitorio

a) o un régimen *intensificado* (artículo 11° transitorio b), cuya aplicación está sujeta a la verificación de determinadas condiciones por parte de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (Seremi Minvu).

El Informe de Factibilidad Territorial (IFT) permitirá a la Seremi Minvu acreditar que un proyecto cumple con las condiciones y factibilidades de zonificación, equipamiento, conectividad, áreas verdes, zonas de riesgo y evacuación de aguas lluvias con las que deberá dotarse el terreno a desarrollar (artículo 4.9 del PRMS) y acogerse así a este régimen urbanístico intensificado, que se traduce en una densidad habitacional bruta y un coeficiente de constructibilidad más de nueve veces mayor que el régimen básico.

Ahora bien, el PRMS dispone que este régimen urbanístico será aplicable "en tanto se actualicen los planes reguladores". Es decir, en principio, supone una situación esencialmente temporal frente a la modificación del instrumento comunal. Cabe preguntarse, entonces, cuál es la naturaleza jurídica del IFT y qué situaciones jurídicas permite consolidar su aprobación frente al inicio de un proceso de actualización del respectivo plan regulador.

El IFT es más que un mero informe: es un verdadero acto decisorio que pone fin a un procedimiento establecido en el PRMS, cuyo objeto es fijar el marco regulatorio para la urbanización y la construcción en un determinado predio emplazado en una ZUC. Así, es el instrumento que demuestra que se han cumplido las condiciones que establece aquella zona para edificar.

Ahora bien, ¿cuál es el verdadero efecto del IFT frente a la potestad planificadora comunal? Si su naturaleza es, como consideramos, la de un acto decisorio creado para el específico objeto de hacer aplicables las ZUC mientras el plan regulador comunal no las incorpore, la aprobación de un IFT es parte de la realidad existente del territorio a planificar y de su evolución previsible que la municipalidad respectiva debe considerar al elaborar su plan (artículo 28 decies letra b) de la LGUC). De otra forma, la creación de este régimen carece de todo sentido.

Además, es una figura regulada en un instrumento de planificación territorial de nivel metropolitano, por lo que la modificación del instrumento a nivel comunal no puede "borrar con el codo" lo planificado en general por el plan regulador de mayor jerarquía (artículo 28 de la LGUC).

Por tanto, la primacía de lo aprobado en el IFT no es solo una cuestión de jerarquía, sino también de legalidad urbanística y de aplicación de las reglas asociadas a la función planificadora.

En consecuencia, no se ajusta al ordenamiento jurídico urbanístico que una actualización de un plan regulador desconozca proyectos que ya cuentan con un IFT aprobado.

Quien está dispuesto a asumir las cargas y cumplir las condiciones establecidas en el PRMS, contribuyendo a enfrentar la escasez de suelo y vivienda en la región, no puede quedar expuesto a la incertidumbre respecto de sus derechos y situación jurídica frente al planificador comunal.

\* Javiera González Núñez es asociada de Guerrero Olivos.