



AGENCIA LOCAL DE INVERSIONES DE RENCA:

Un modelo de innovación pública para Chile

Aprendizajes y buenas prácticas del primer año de operación
de la Agencia Local de Inversiones de Renca



CARTA ALCALDE DE RENCA

Desde que asumí como alcalde de Renca tuve la convicción de que la gestión municipal podía ser algo más que administrar lo existente: los municipios deben ser una herramienta activa para construir el futuro de los barrios y de quienes los habitan.

Desde entonces hemos buscado otorgarle al municipio un rol que la ley muchas veces le asigna sólo de manera pasiva. Nuestra Agencia Local de Inversiones es un paso más en ese camino y no es casualidad que haya nacido desde La Fábrica, la corporación que creamos precisamente para innovar en cómo el municipio se relaciona con su entorno y con el mundo. Nace, además, mandatada por una visión de desarrollo que construimos junto a más de 5.000 vecinos y vecinas a través del proceso Renca Ciudad.

Estoy convencido de que la ciudad es, ante todo, una experiencia: es el camino a la escuela, la posibilidad de caminar seguros sin importar género, edad o condición física, de acceder a salud, cultura, deporte y una vivienda digna. Los municipios somos quienes debemos velar por esa experiencia, pero no contamos con las herramientas ni las atribuciones necesarias para lograrlo. Durante años hicimos bien nuestra parte y, aun así, vimos con frustración que la aguja se movía poco: nuestros vecinos y vecinas seguían optando por irse a otras comunas buscando un futuro mejor. Entendimos que no era un problema de esfuerzo, sino una incapacidad estructural de las municipalidades chilenas para incidir en la calidad de vida de su gente.

La Agencia demuestra que el resguardo del interés público es compatible con la atracción de inversión privada, y que esta puede ser un vehículo más para avanzar en justicia territorial y construir una comuna más completa, donde cada vecino y vecina encuentre lo que necesita para vivir bien —trabajo, servicios, equipamiento, cultura, más y mejor vivienda— sin tener que buscarlo en otra parte.

Durante muchos años, un niño o una niña que crecía en Renca lo hacía con la idea de que un futuro mejor sólo era posible fuera de la comuna. Hemos trabajado una década para revertir eso: el Parque Cerros de Renca y otros 4 parques urbanos, tres centros para la niñez y un gran centro cultural, el CESFAM más moderno de Chile, la llegada del Metro al poniente y el Metrotren al oriente, entre otras inversiones públicas que superan los 1.200 millones de dólares, dan cuenta de ello. Nuestra Agencia de Inversiones es otro paso en esa dirección: ofrecerle a esa niña o ese niño un futuro cierto y mejor, en su propia comuna.

A un año de su creación, quiero agradecer a quienes han sostenido este camino e invitarlos a hacer de esta experiencia un modelo que inspire cambios estructurales. La modernización del Estado requiere retomar la agenda de descentralización y generar las condiciones para que casos como este dejen de ser la excepción.

Claudio Castro
Alcalde de Renca



CARTA PRESIDENTE CORPORACIÓN CIUDADES

Durante décadas, el lugar donde una persona nace o vive ha condicionado su acceso al transporte, a los parques, al empleo y a los servicios que determinan su calidad de vida y experiencia urbana. Es por ello que, cuando una comuna que ha enfrentado históricamente importantes brechas decide proyectar su futuro y construir una estrategia de desarrollo, lo que puede ser solo una innovación institucional se transforma en una oportunidad concreta de hacer ciudad y cambiar el mapa de la desigualdad.

Renca ha venido dando ese paso desde hace años y previo a la creación de la Agencia Local de Inversiones hubo una convicción y un trabajo sostenido desde el municipio, liderado por el alcalde Claudio Castro, que entendió que las transformaciones urbanas profundas exigen no solo de la ejecución de buenos proyectos, sino que también nos obligan a contar con una visión, continuidad y capacidad de gestión. Esa mirada se ha traducido en una estrategia de transformación social, ambiental, económica y urbana de Renca, con avances como un nuevo Plan Regulador Comunal, importantes inversiones en transporte e infraestructura, parques y la articulación con el ecosistema empresarial de la comuna.

Desde Corporación Ciudades hemos tenido el privilegio de acompañar parte de ese camino a través de la iniciativa Renca Ciudad 2050, desarrollada junto al municipio y Corporación La Fábrica, que nos desafió a adaptar a la escala comunal nuestra metodología de Acuerdo de Ciudad, ya implementada en otros territorios como Punta Arenas, Iquique-Alto Hospicio y Coyhaique. Su objetivo fue construir, a través del diagnóstico, participación de la ciudadanía y de actores locales, una hoja de ruta consensuada de largo plazo que reconoce brechas, prioriza proyectos y orienta las futuras inversiones de Renca.

La Agencia Local de Inversiones de Renca es un paso especialmente relevante en esa dirección. Es el primer instrumento municipal de este tipo en Chile y recoge aprendizajes de experiencias internacionales, es decir, una solución urbana innovadora para dotar al municipio de mayores capacidades para identificar oportunidades, coordinar actores y orientar inversiones e iniciativas.

No obstante, esto supone también un cambio en la forma de entender el desarrollo económico local hacia una atracción de la inversión que sea conducida estratégicamente para impactar una mejor comuna. Para Renca, esta capacidad resulta particularmente relevante, al enfrentar en la actualidad importantes oportunidades urbanas relacionadas con nuevas conexiones de transporte público, disponibilidad de suelo, proyectos de áreas verdes y parques, cercanía con el centro de Santiago y el aeropuerto, y un distrito empresarial que reúne a más de 600 empresas.

Esta experiencia también deja una lección que trasciende a Renca. Renca puede transformarse en una experiencia relevante para otras comunas, siempre comprendiendo que cada territorio tiene sus particularidades, pero sí replicando la construcción de nuevas capacidades locales, convocar al sector privado y a la sociedad civil, y convertir una cartera dispersa en una estrategia de inversiones con acuerdos sostenidos en el largo plazo.

Desde Corporación Ciudades creemos en esta manera de construir ciudad.

Patricio Donoso Tagle

Presidente del Directorio de Corporación Ciudades

ÍNDICE

.....

1.Introducción.....	05	5.¿Cuáles han sido sus logros y avances?.....	20
		1. Valorización de la cartera.....	21
2.¿Qué es la Agencia Local de Inversiones de Renca?.....	06	2. Impacto y generación de empleos.....	22
1.Consolidando una institucionalidad.....	06		
2. Adaptando el modelo a Renca.....	07	6.¿Cuáles han sido sus aprendizajes?.....	23
3. Articulación, facilitación y orientación.....	08	1. Diseñar una gobernanza de doble vía.....	24
4. Principios orientadores.....	08	2. Incorporar una función de “habilitación de suelo”.....	25
		3. Transformar el dato municipal en “inteligencia territorial” accionable.....	26
3. ¿Cómo se implementa?.....	09		
1. Preparación.....	10	7. Principales conclusiones a un año de operación.....	27
2. Implementación.....	11		
3. Consolidación.....	13		
4. Expansión.....	15		
4.¿Cuáles son sus líneas de trabajo?.....	16		
1. Analizar - Monitoreo y análisis territorial.....	17		
2. Acompañar - Atracción y facilitación de inversiones.....	18		
3. Amplificar - Promoción territorial de Renca y sus oportunidades.....	19		



INTRODUCCIÓN

Los barrios, comunas y ciudades no cambian solo cuando se inaugura una obra, se modifica un plan regulador o se levanta una nueva infraestructura. También se transforman cuando las instituciones que están detrás de la planificación de los territorios se atreven a hacer las cosas de una manera distinta. Es decir, **cuando la planificación territorial deja de ser una declaración de intenciones y pasa a ser una capacidad concreta e instalada para movilizar recursos, coordinar actores y conducir el desarrollo urbano de manera integrada y visible en el territorio.**

Este es justamente el paso que comenzó a dar Renca con la creación de la primera Agencia Local de Inversiones en Chile, impulsada a partir del segundo semestre de 2025, y que representa un ejemplo claro del tipo de buenas prácticas que buscamos destacar y fortalecer desde Corporación Ciudades.

Para nosotros esta experiencia refleja los principios que orientan nuestro accionar: **la búsqueda de equidad territorial, la planificación de largo plazo, la participación ciudadana y la colaboración público-privada.** Todo esto, con el objetivo de identificar brechas y enfrentar los desafíos que todavía persisten y los que vendrán de una manera distinta. Así, **la nueva Agencia de Inversiones de Renca coincide con este accionar a través de la búsqueda por conectar la visión con la acción, el diagnóstico con la inversión, como así también los anhelos de la comunidad con proyectos capaces de transformar la vida cotidiana de miles de vecinos y vecinas.**

Sin embargo, el propósito de Corporación Ciudades no es solo reconocer iniciativas innovadoras y con valor, sino que también acompañarlas de cerca, sistematizarlas y aprender de ellas, con la convicción de que este tipo de experiencias pueden y deben replicarse en otros centros urbanos. Por eso, en esta primera fase de implementación de la Agencia, Corporación Ciudades se ha sumado como un actor activo, para observar en primera persona sus avances y aprendizajes, y comenzar un proceso de registro y monitoreo constante que permita, desde nuestra experiencia, apoyar activamente la instalación y consolidación de la iniciativa. Todo esto no solo para contabilizar montos de inversión o proyectos apalancados, sino para **comprender las transformaciones que se activan, los territorios y las personas que se benefician y de qué manera estas nuevas formas de hacer ciudad se traducen en un mayor bienestar territorial en Renca.**

Así, este documento espera transformarse en el primer registro de lo que ansiamos se convierta en un hito único para la gestión urbana y municipal del país, el cual se inicia con un municipio que decidió creer en la innovación para atraer, facilitar y orientar inversiones desde su propio territorio, vinculándolas con una mirada comunal de largo plazo que pone en el centro las necesidades y los sueños de quienes la habitan.



*¿Qué es la Agencia Local de Inversiones de Renca?

El 27 de agosto de 2025, la Municipalidad de Renca lanza entre autoridades nacionales, académicos, empresarios, dirigentes y emprendedores locales la primera Agencia Local de Inversiones de Chile, representando un hito de innovación sin precedentes en la historia de gestión municipal nacional.

● Consolidando una institucionalidad

Durante los últimos años, la comuna de Renca, ha venido experimentando una transformación significativa impulsada por una cartera de inversión pública superior a los **USD 1.200 millones** en proyectos como la Línea 7 del Metro, el tren Santiago-Batuco y el Parque Metropolitano Cerros de Renca, desafiando la carencia de infraestructura, servicios y oferta de oportunidades que vivió por décadas. En este contexto de dinamismo urbano, la Municipalidad junto a Corporación Ciudades, impulsaron el proceso participativo denominado Renca Ciudad con el objetivo de proyectar colectivamente el desarrollo comunal con una mirada de largo plazo. En ese proceso, **más de 5.000 vecinos y vecinas, representantes del sector público, privado y la academia**, contribuyeron activamente a definir una visión compartida para el desarrollo de Renca y también a priorizar una cartera de proyectos para implementar en los próximos años.

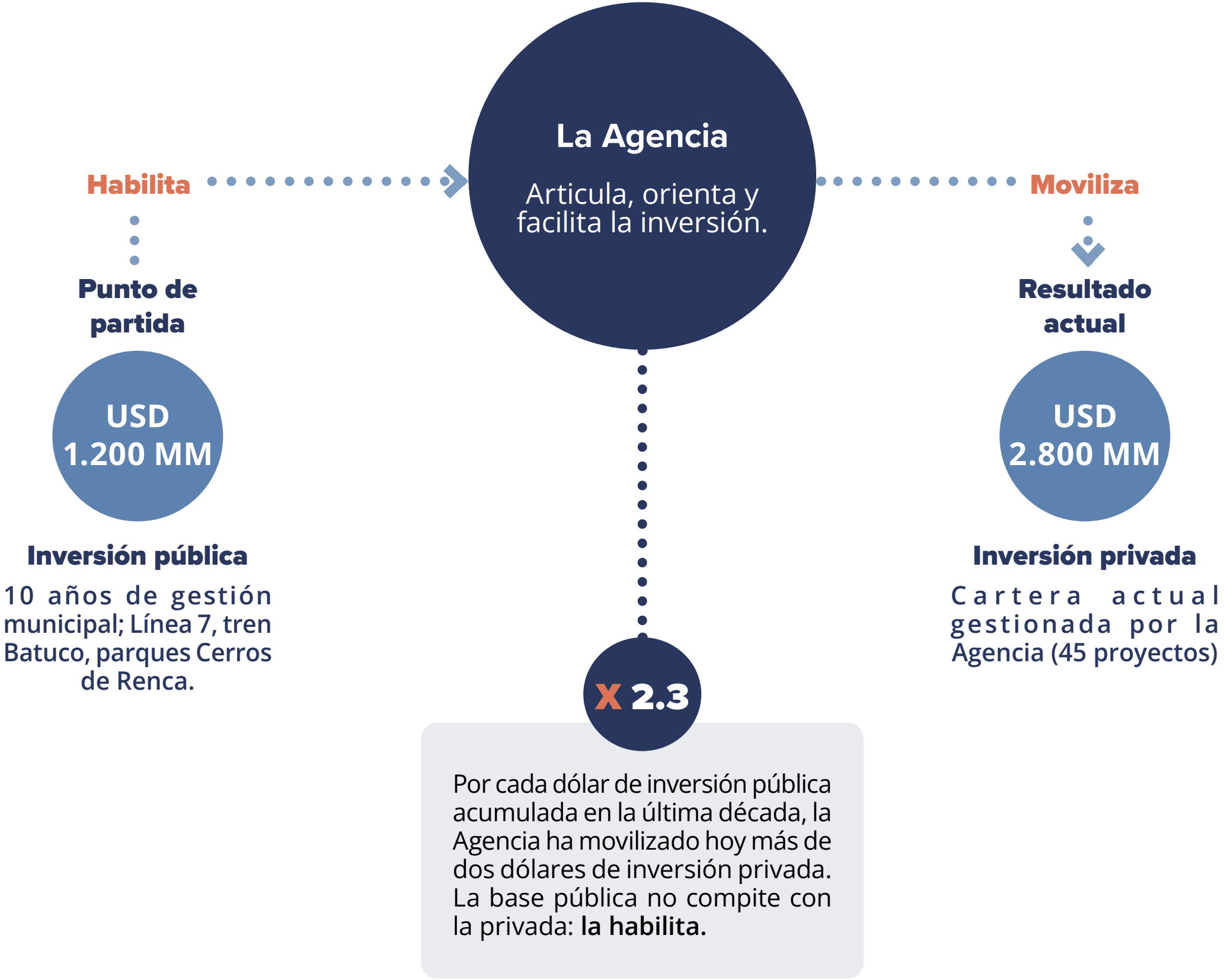
Esta base ciudadana se sumó a la búsqueda activa del municipio por adoptar buenas prácticas y modelos de gestión urbana y modernización del estado realizado en otras ciudades del mundo, dando así lugar a la creación de la primera Agencia Local de Inversiones de Chile. Este programa opera como una respuesta técnica y permanente a dichas aspiraciones colectivas, capaz de complementar y

multiplicar el desarrollo de la comuna, asumiendo un rol proactivo desde la gestión municipal, que articula, orienta y facilita la inversión privada al mismo tiempo que resguarda las prioridades identificadas por sus propios habitantes.

De esta forma, la Agencia Local de Inversiones de Renca actúa como un puente entre el sector público, privado y la comunidad, fortaleciendo las funciones municipales sin reemplazarlas. De hecho, **profesionaliza la relación con actores privados y amplía la capacidad de acción del gobierno local** para combinar planificación territorial, desarrollo económico e inteligencia de inversiones promoviendo la equidad territorial. **Esa misma base de diez años de gestión municipal —que permitió atraer más de USD 1.200 millones en inversión pública— es hoy, junto con la acción de la Agencia, la que sostiene una cartera proyectada de USD 2.800 millones en inversión privada: más del doble de la inversión pública que la originó, y de la cual la Agencia gestiona directamente el 60%.** Esto consolida una importante transformación en el desarrollo urbano, económico y social de Renca que, en última instancia, se traduce en una mejora sustantiva de la calidad de vida de sus habitantes.

* Una unidad técnica especializada adscrita a la Corporación Municipal de La Fábrica que funciona como un instrumento estratégico y de colaboración capaz de articular, orientar y facilitar la inversión privada para desarrollar proyectos en coherencia con la visión de futuro han construido los habitantes de Renca.

● Una base pública que habilita una nueva escala de inversión privada
La década de inversión pública que transformó a Renca es la base sobre la que la Agencia moviliza hoy su cartera privada.



Adaptando el modelo a Renca

Es importante destacar que esta unidad técnica especializada es un proyecto sin fines de lucro y está adscrita a la Corporación Municipal La Fábrica, el centro de innovación de Renca, una iniciativa creada por el alcalde Claudio Castro que ha sido determinante en el desarrollo de la comuna. Esta Corporación forma parte central del repertorio de prácticas y modelos que han llevado al alcalde Castro y su equipo a formar parte de algunos de los espacios más relevantes de decisión e incidencia en gobernanza municipal del mundo:

- Reconocimiento como Champion Mayor de la OCDE
- Premio Avonni
- Premio What Works Cities
- Integración a la red global UTM
- Integración a la red global GCOM, cuya presidencia Regional de la Asamblea de Alcaldes asumió este año

Así, desde el año 2017, La Fábrica se ha consolidado como un actor pionero en innovación pública, a nivel nacional e internacional, reconocida por el desarrollo de proyectos de alto impacto y la construcción de modelos de colaboración público-privada ambiciosos que articulan al municipio con organizaciones sociales, organismos internacionales, el sector productivo y el mundo filantrópico tanto nacional como internacional. Su trayectoria ha aportado la confianza y legitimidad necesaria para institucionalizar una capacidad municipal permanente y de largo plazo.

● Condiciones habilitantes

Se han identificado una serie de condiciones que, en coexistencia, hicieron posible que la Agencia opere como parte de La Fábrica con rigor técnico y responsabilidad ante la comunidad, desarrollando una estructura flexible de colaboración multisectorial, sin perder su naturaleza pública y su alineación con los objetivos del municipio, logrando así un reconocimiento difícil de alcanzar desde una figura municipal tradicional.

Estas condiciones habilitantes se han organizado a través de cinco dimensiones de análisis:



1. Institucional

- **Trayectoria previa de Corporación La Fábrica:** Redes, prestigio, compromisos, metodologías y aprendizajes incorporados.
- **Independencia técnica:** Personalidad jurídica autónoma e íntegra frente a posiciones políticas o privadas.
- **Voluntad política explícita y sostenida del municipio y su alcalde:** Respaldo municipal y político activo y consistente para la instalación del modelo y la gestión de información.



2. Territorial y de contexto

- **Momento de transformación urbana excepcional:** Proyectos de escala que visibilizan el cambio y crecimiento de la comuna.
- **DOM ágil y comprometida con el desarrollo urbano:** Eficiencia administrativa, proactiva y colaborativa alineada al propósito de la Agencia de Inversiones.
- **Información territorial de base sistematizada:** Disponibilización previa de datos, registros actualizados y capacidad técnica de procesamiento.
- **Ubicación estratégica de la comuna en la ciudad:** Atributos territoriales objetivos con capacidad de atracción e inversión.



3. Comunitaria y participativa

- **Plan de ciudad legitimado participativamente:** Construcción ciudadana de una imagen objetivo que responde al interés de la comunidad.
- **Legitimidad social preexistente de La Fábrica:** Relaciones previas con organizaciones comunitarias, juntas de vecinos y actores sociales.



4. Redes y ecosistema

- **Ecosistema institucional de apoyo activado:** Red de alianzas con capacidad de acción, acceso a conocimiento técnico, financiamiento y validación.
- **Respaldo e interés genuino de actores privados:** Disposición de desarrolladores concretos a entablar diálogos tempranos.
- **Reconocimiento y colaboración internacional:** Colaboración e interés de agencias similares que refuerzan el respaldo y disposición de la Agencia de Inversiones.



5. Capacidades técnicas

- **Equipo con perfil híbrido público-privado:** Profesionales que comprendan tiempos, incentivos, lenguajes y restricciones de cada ámbito.
- **Decisiones basadas en evidencia territorial:** Cultura de fundamentación y argumentación mediante datos, diagnósticos y análisis del territorio.

Estas condiciones han sido determinantes para la conformación de la Agencia de Inversiones de Renca y —más allá de la realidad puntual de la comuna y su municipio— permiten identificar dimensiones clave para dar forma a una institucionalidad de este tipo en otros contextos. En ese sentido, la adopción de un modelo como este debería buscar adaptarse a las condiciones particulares de cada territorio y su institucionalidad y no replicar el modelo de Renca íntegramente, más bien entender cómo Renca ha adoptado prácticas de diversas agencias del mundo y ha creado otras ad hoc a sus particularidades.

Esto desafía a municipalidades y territorios a generar una evaluación y diagnóstico exhaustivo de las condiciones habilitantes presentes en cada comuna para identificar qué elementos son esenciales y cuáles son específicos del contexto comunal. De esta manera, se puede determinar cuáles son las condiciones que requieren construirse para facilitar la adopción y operación del modelo sin perder el enfoque territorial y participativo que lo hace efectivo.

Articulación, facilitación y orientación

La Agencia Local de Inversiones de Renca busca consolidar la comuna como un territorio atractivo, confiable y dinámico donde la inversión privada cuenta con acceso a información territorial detallada y acompañamiento personalizado, que le permita desarrollar proyectos que —aún siendo privados— son de alto interés público y comunitario, mejorando el acceso a servicios, a equipamientos y a empleos, al mismo tiempo en que se mejoran las condiciones del entorno construido.

A un año de su lanzamiento, el modelo ha sido altamente consultado por otros municipios, centros de estudios, universidades, organismos internacionales y organizaciones de la sociedad civil. Por consecuencia, se está trabajando para posicionar la Agencia de Inversiones como un caso de estudio en gestión urbana local, a nivel nacional e internacional, donde la colaboración público-privada genere un desarrollo equitativo y sostenible al servicio de las personas, con horizonte al año 2050 y en coherencia con la visión colectiva de la comuna construida en el proceso participativo Renca Ciudad.

Para lograrlo, Renca no sólo debe atraer inversiones de forma reactiva, sino que debe posicionarse de manera proactiva cumpliendo tres roles fundamentales que respondan a las prioridades identificadas por la comunidad:

-  **Articulador**
Coordinación de múltiples actores institucionales como el municipio, privados, comunidad y niveles de gobierno.
-  **Facilitador**
Reducción de barreras de información y procesos burocráticos para la inversión, mejorando la definición de proyectos y facilitando y asesorando en la relación con las instancias formales de revisión y tramitación, acortando en la práctica los tiempos de tramitación para proyectos de calidad.
-  **Orientador**
Incidencia y alineación de proyectos con las necesidades del territorio y la visión comunal de largo plazo.

● Principios orientadores

Para cumplir estos roles de forma consistente e integral, la Agencia de Inversiones opera bajo un conjunto de principios que guían este actuar. Estos no son declaraciones abstractas, sino que se traducen en criterios concretos que facilitan la toma de decisiones y la evaluación de proyectos:



Equidad territorial

Priorizar el bienestar colectivo y la reducción de brechas entre los diferentes sectores de la comuna, mediante la atracción y evaluación de inversiones que respondan a las necesidades de los grupos más vulnerables y zonas con mayores carencias de servicios y equipamientos.



Sostenibilidad

Alinear las inversiones con una visión de desarrollo de largo plazo para el territorio, considerando tanto la sostenibilidad ambiental como la social y económica, evitando proyectos que generen externalidades negativas para la comunidad.



Innovación institucional

Innovar y gobernar desde lo local, adoptando herramientas, metodologías y enfoques inspirados en las mejores prácticas internacionales y nacionales, adaptándolas a la realidad y contexto de Renca.



Transparencia

Desarrollar procesos de atracción, evaluación y facilitación de inversiones mediante mecanismos transparentes y con rendición de cuentas, promoviendo el acceso a la información territorial.



Colaboración público-privada responsable

Promover y articular alianzas entre el sector público y privado que sean beneficiosas para ambas partes y para la comunidad local, generando relaciones de colaboración temprana basadas en la confianza y respeto mutuo, alineadas al interés público.



Uso de evidencia

Fundamentar las decisiones estratégicas mediante datos territoriales actualizados, análisis de mercado y diagnósticos participativos de forma de priorizar las inversiones que estén respaldadas por evidencia de impacto y pertinencia comunitaria.



Vocación de largo plazo

Traer al presente una visión de largo plazo construida entre ciudadanía, sector público y privado que permita a Renca, no solo abordar las urgencias actuales, sino que también dar el salto hacia la prosperidad sostenida mediante el desarrollo urbano, social, ambiental y económico de la comuna.



● Referentes internacionales

El diseño de la Agencia está inspirado en experiencias y casos exitosos de gestión de inversiones a nivel local en distintas ciudades del mundo:

● Invest Glasgow Escocia

Modelo de atracción de inversiones con enfoque en desarrollo económico local y colaboración entre el gobierno de la ciudad y el sector privado.

● Barcelona Activa España

Agencia de desarrollo económico local del Ayuntamiento de Barcelona, referente mundial en intermediación público-privada y generación de empleo.

● ACI Medellín Colombia

Agencia de Cooperación e Inversión de Medellín, pionera en Latinoamérica en facilitar proyectos de impacto urbano con articulación multiactor.

● Sao Paulo / Brasil Sofía / Bulgaria

Modelos de unidades de gestión dentro de gobiernos locales que han logrado atraer inversión estratégica con criterios de interés público y la definición de vocaciones productivas.



LANZAMIENTO
AGENCIA DE INVERSIONES
DE RENCA

ETAPA 1

¿CÓMO SE IMPLEMENTA?

La **Agencia Local de Inversiones de Renca** representa un modelo de gobernanza local que no ocurre de manera espontánea, sino que se desarrolla a través de una estructura de trabajo donde se identifican cuatro grandes etapas:

- 1  **Preparación**
- 2  **Implementación**
- 3  **Consolidación**
- 4  **Expansión**

¿Cómo se implementa?

1.Preparación

 Objetivo

Comprender el contexto donde se implementa la Agencia de Inversiones para sentar las bases analíticas, normativas y comunitarias y dar forma a un portafolio estratégico que responda a las necesidades reales del territorio y facilite la futura articulación público-privada.

 Principales tareas



1.Definición de políticas de transparencia y compliance:
Diseño de principios orientadores y protocolos de relacionamiento.



2.Levantamiento y diagnóstico de brechas territoriales:
Análisis exhaustivo del territorio para identificar las carencias respecto a equipamiento y servicios esenciales, detectar zonas críticas de baja inversión y evaluar restricciones normativas u oportunidades estratégicas.



3.Identificación de nudos operativos y normativos:
Análisis de las trabas legales y de gestión que dificultan la colaboración entre el sector público y el privado, para determinar el potencial del municipio y adoptar un rol de liderazgo en la atracción de inversiones.



6. Consolidación de visión estratégica:
Procesamiento de los datos del diagnóstico técnico y de la participación ciudadana para definir las áreas de inversión prioritarias y orientar la llegada de proyectos privados con impacto público.



5. Desarrollo de proceso participativo Renca Ciudad:
Coordinación y ejecución de talleres con vecinos y consultas comunales masivas para mapear brechas territoriales, identificar servicios ausentes y construir de forma colaborativa una visión de futuro mediante un portafolio de proyectos priorizados.



4. Análisis comparativo de modelos internacionales:
Revisión de casos de éxito externos para evaluar estructuras de gobernanza, herramientas de análisis de datos, modelos operativos, criterios de priorización y estrategias de atracción de inversiones.

 Importante

La Agencia Local de Inversiones de Renca nació de estudios y diagnósticos concretos, además de un proceso participativo que otorga una legitimidad inicial importante. Por lo tanto, es crucial que las inversiones que se atraen efectivamente respondan a las necesidades de la comunidad y no prioricen intereses privados por sobre el interés público. De esta forma, se mantiene y profundiza la confianza, la transparencia y la participación ciudadana permanente.

 Hitos relevantes

- Encuesta de preferencia de servicios privados elaborada en el marco de Renca Ciudad
- Publicación de plataforma Renca Ciudad como mandato con respaldo ciudadano
- Definición de principios orientadores y formularios de consentimiento entre actores



¿Cómo se implementa?

2.Implementación

 Objetivo

Diseñar un plan de pilotaje para poner en práctica el modelo de gestión tempranamente mediante el testeo de los flujos de trabajo, la articulación de equipos y la relación con inversores en un entorno real, para identificar los aspectos críticos y realizar los ajustes necesarios antes del lanzamiento definitivo.

 Principales tareas



1.Ejecución de un plan de pilotaje institucional:
Diseño de un plan a través de una consultoría especializada para definir roles estratégicos, procedimientos internos, mecanismos de coordinación, criterios de priorización, protocolos de colaboración y un flujo de trabajo que integre y se adapte a las unidades técnicas municipales.



2.Despliegue y funcionamiento del piloto en terreno:
Instalación y coordinación del equipo inicial (compuesto por un líder, una gestora de inversiones y analista territorial) como un programa interno dentro de la Corporación La Fábrica durante un periodo de seis meses.



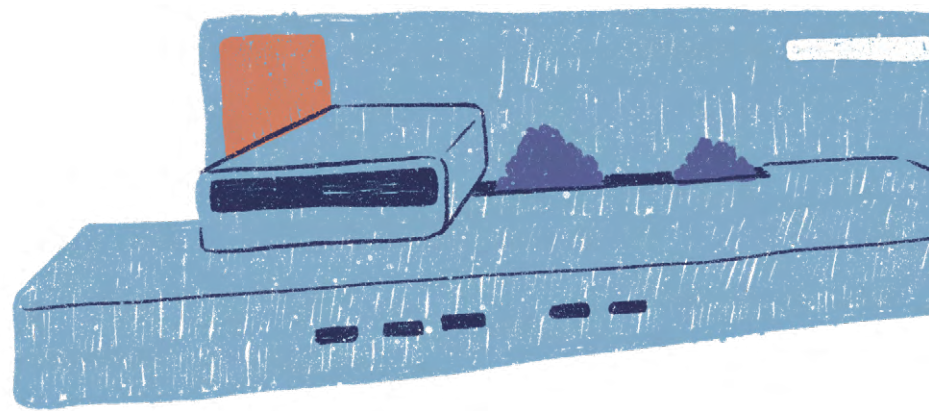
3. Acompañamiento temprano y análisis de la coordinación:
Evaluación práctica de la capacidad del equipo para testear la agilidad y flexibilidad administrativa de la Agencia de Inversiones, así como examinar la articulación real y fortalecer las funciones de los departamentos clave de la municipalidad.



4. Ajuste del modelo y mitigación de resistencias: Instalación de una narrativa oficial para explicar el rol complementario del nuevo organismo y así reducir roces internos y definir la gobernanza definitiva.



5. Institucionalización de un Comité de Inversiones Municipal:
Formalización e integración de un Comité de Inversiones como una instancia periódica que reúne a representantes de diferentes unidades municipales para definir las prioridades sectoriales y territoriales que guían el trabajo de la Agencia de Inversiones y validar los proyectos de la etapa piloto en adelante.



 Importante

Luego de su fase de pilotaje, la Agencia logró consolidar un catastro de suelos estratégicos, es decir, terrenos que juegan un rol gravitante en la consolidación de la visión de ciudad, que suman 280 hectáreas de suelo y en los cuales la Agencia pone especial atención, tanto para monitorear su comportamiento como priorizar oportunidades de inversión.



Hitos relevantes

- Plan de Pilotaje elaborado por CIS Consultores
- Consolidación de un “Stock de activos estratégicos”
- Cartera: Sectores y valorización



Sectores (USD)

Suma Inversión (USD)	2026	2030	2040	Total general
Alimentación y gastronomía	1,0	4,3	-	5,3
Alimentación y gastronomía, centro comercial	-	0,3	-	0,3
Centro comercial	-	5,4	19,3	24,7
Educación y cultura	-	-	25,0	25,0
Habitacional	40,0	264,7	-	304,7
Habitacional, Centro comercial	-	34,2	1.333,2	1.367,4
Industrial	870,2	-	-	870,2
Recreación y deporte	2,6	200,0	-	202,6
Salud y bienestar	11,2	0,3	-	11,4
Total general	924,9	509,1	1.377,5	2.811,6

Sectores Atracción (USD)

Suma Inversión (USD)	2026	2030	2040	Total general
Alimentación y gastronomía	1,0	4,3	-	5,3
Alimentación y gastronomía, centro comercial	-	0,3	-	0,3
Centro comercial	-	5,4	19,3	24,7
Educación y cultura	-	-	25,0	25,0
Habitacional	40,0	242,2	-	282,2
Habitacional, Centro comercial	-	34,2	1.333,2	1.367,4
Recreación y deporte	2,6	200,0	-	202,6
Salud y bienestar	11,2	0,3	-	11,4
Total general	54,8	486,6	1.377,5	1.918,9

Sectores Proyectos

Cuenta de Proyectos (N)	2026	2030	2040	Total general
Alimentación y gastronomía	1,0	3,0	-	4,0
Alimentación y gastronomía, centro comercial	-	1,0	-	1,0
Centro comercial	-	3,0	2,0	5,0
Educación y cultura	-	-	2,0	2,0
Habitacional	1,0	3,0	-	4,0
Habitacional, Centro comercial	-	1,0	2,0	3,0
Industrial	6,0	-	-	6,0
Recreación y deporte	2,0	1,0	-	3,0
Salud y bienestar	2,0	1,0	-	3,0
Total general	12,0	13,0	6,0	31,0

Sectores Atracción (Proyectos)

Cuenta de Proyectos (N)	2026	2030	2040	Total general
Alimentación y gastronomía	1,0	3,0	-	4,0
Alimentación y gastronomía, centro comercial	-	1,0	-	1,0
Centro comercial	-	3,0	2,0	5,0
Educación y cultura	-	-	2,0	2,0
Habitacional	1,0	2,0	-	3,0
Habitacional, Centro comercial	-	1,0	2,0	3,0
Recreación y deporte	2,0	1,0	-	3,0
Salud y bienestar	2,0	1,0	-	3,0
Total general	6,0	12,0	6,0	24,0

¿Cómo se implementa?

3.Consolidación

 Objetivo

Formalizar la estructura institucional y operativa de la Agencia de Inversiones mediante un lanzamiento oficial que indique la estabilización de su financiamiento y gobernanza, para potenciar su agilidad administrativa y legitimidad pública del modelo a nivel nacional, así como estandarizar procesos internos.

 Principales tareas



1.Institucionalización y estabilización financiera:
Formalización de la Agencia Local de Inversiones de Renca como un programa dependiente de la Corporación Municipal La Fábrica, integrando su financiamiento dentro de la subvención anual aprobada por el Concejo Municipal.



2.Lanzamiento público y posicionamiento de marca:
Presentación oficial del modelo pionero ante autoridades nacionales, gremios e inversionistas para fortalecer su legitimidad y atraer alianzas estratégicas o financiamiento multilateral.



3. Activación del órgano de gobernanza central:
Puesta en marcha de sesiones periódicas del Comité de Inversiones presidido por el alcalde e integrado por directores de DOM, SECPLA, Asesoría Urbana, Comunicaciones y La Fábrica para la toma de decisiones, destrabe de nudos y priorización de proyectos.



4. Formalización de protocolos y flujos de trabajo:
Instalación de lineamientos de integridad, código de ética, manuales de prevención del delito y conflicto de intereses, y procedimientos estándar para la prospección de inversiones, evaluación de proyectos, análisis territorial, gestión de suelo y coordinación interinstitucional para garantizar la trazabilidad y evitar la duplicidad de funciones.



5. Gestión operativa de la cartera estratégica:
Ejecución y acompañamiento de proyectos de alto impacto priorizados por la comunidad y el Comité de Inversiones como centros de salud, centros culturales-deportivos, mercados urbanos, vivienda de integración social, entre otros.



6. Gestión de la cartera de proyectos regulares:
Operación permanente en tareas como la búsqueda de suelo estratégico, apoyo a emprendedores locales y la organización de ferias de vivienda que conecte oferta y demanda en la comuna.

 Importante

A menos de un año de su lanzamiento, la Agencia Local de Inversiones de Renca ha logrado atraer proyectos estratégicos en sectores prioritarios, identificar y catastrar suelo relevante para inversión, activar el Comité de Inversiones Municipal, y —junto con el trabajo de Corporación La Fábrica— posicionar a Renca como referente nacional en innovación pública.



 Hitos relevantes

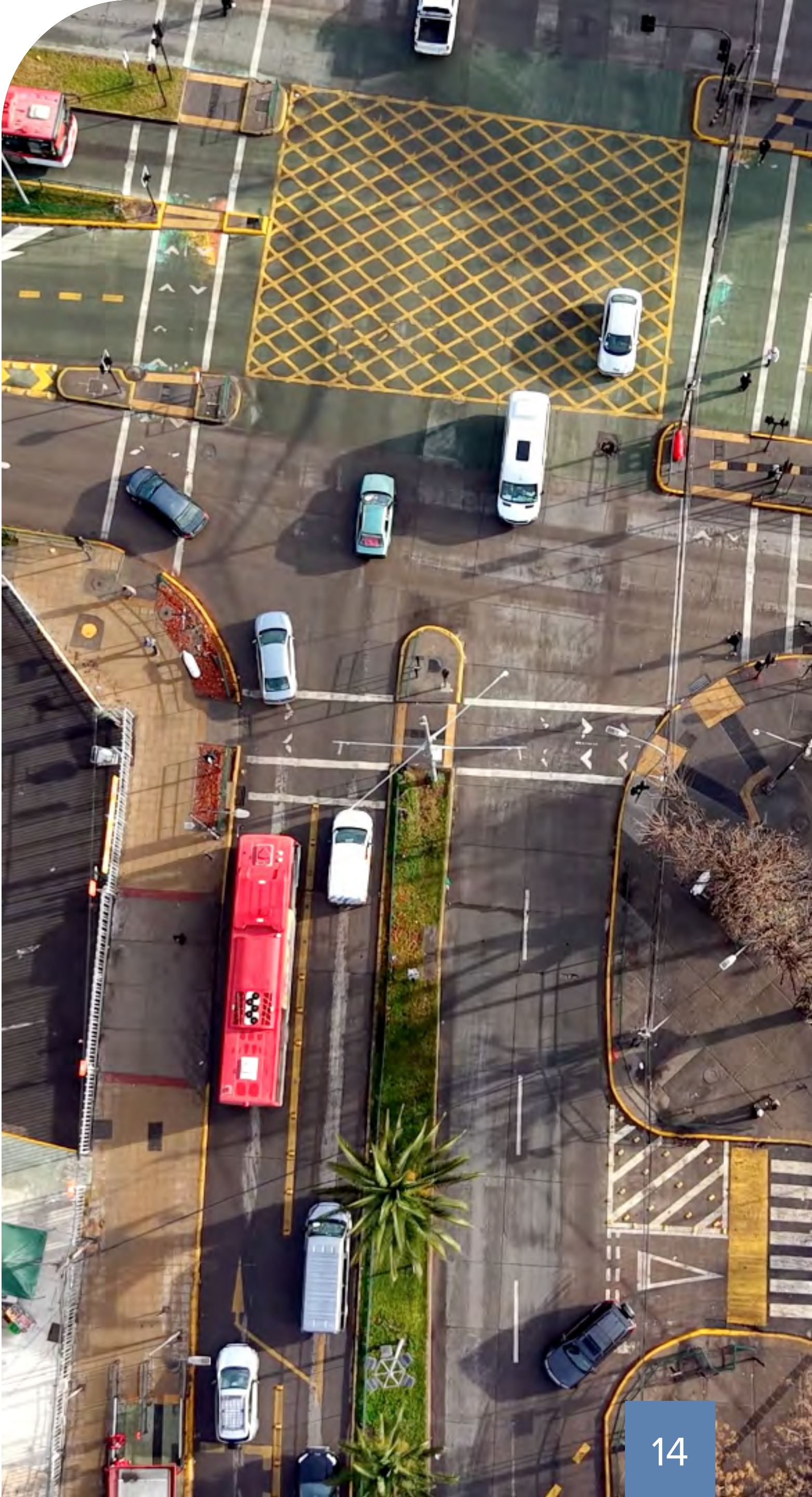
- Programa oficial de la Agencia de Inversiones de Renca
- Cartera de inversiones consolidada

● **Cartera (USD)**

Suma Inversión (USD)	2026	2030	2040	Total general
Atracción	55	487	1.377	1.919
Comprometida	55	487	-	541
Proyectada	-	-	1.377	1.377
Gestión	870	23	-	893
Comprometida	870	23	-	893
Total general	925	509	1.377	2.812

● **Cartera (Proyectos)**

Cuenta de Proyectos (N)	2026	2030	2040	Total general
Atracción	6	12	6	24
Comprometida	6	12	-	18
Proyectada	-	-	6	6
Gestión	6	1	-	7
Comprometida	6	1	-	7
Total general	12	13	6	31



¿Cómo se implementa?

4. Expansión

 Objetivo

Evolucionar la capacidad técnica y alcance del modelo de la Agencia de Inversiones hacia el mediano y largo plazo a través del robustecimiento del equipo operativo, adoptando herramientas avanzadas, abriendo su gobernanza a actores externos y haciendo transferencia del aprendizaje institucional.



 Principales tareas



1. Implementación de sistemas de inteligencia territorial:
Instalación de herramientas tecnológicas de monitoreo territorial, análisis de economía urbana y centralización de datos comunales para optimizar la toma de decisiones y la trazabilidad pública de los proyectos.



2. Constitución del Consejo Asesor ampliado:
Creación de un órgano consultivo externo integrado por el mundo académico, empresarial, financiero y social para fortalecer la legitimidad de la Agencia de Inversiones y generar mecanismos de rendición de cuentas y aprendizaje continuo.



3. Planificación de la cartera comunal a 10 años:
Desarrollo de una estrategia de inversión que agrupe iniciativas habitacionales, ambientales, económicas y de infraestructura comunitaria para anticipar necesidades de financiamiento, construir alianzas y proyectar el crecimiento de Renca.



4. Fortalecimiento del equipo profesional:
Escalamiento de la capacidad operativa interna mediante la contratación de perfiles especializados, tales como un gestor urbano y un jefe de estudios territoriales.



5. Réplica y transferencia de conocimiento:
Sistematización metodológica del modelo de gestión de inversiones para transmitir la experiencia a otras municipalidades, posicionando a la Agencia de Inversiones como un estándar de gestión pública local.



 Importante

Hoy la Agencia de Inversiones de Renca cuenta con un set de indicadores de desempeño, como la magnitud de inversión, la cantidad de empleos generados y la disminución de brechas de acceso a bienes y servicios, sin embargo, los impactos más relevantes de esta agenda son de largo plazo y complejos, como la mejora en la percepción que la ciudadanía tiene del entorno construido y los impactos en las trayectorias de vida de sus habitantes. En ese sentido, es clave consolidar un sistema de monitoreo y evaluación de mayor complejidad, que permita visualizar y comunicar los avances a la ciudadanía de manera efectiva, no sólo para sostener el apoyo político y social de la iniciativa, sino que para demostrar el impacto real que tiene la Agencia Local de Inversiones de Renca en la calidad de vida de sus habitantes.

 Hitos relevantes

- Indicadores de desempeño de mediano y largo plazo
- Creación de un Centro de Inteligencia Territorial

ETAPA 2

¿CUÁLES SON SUS LÍNEAS DE TRABAJO?

La Agencia Local de Inversiones de Renca se organiza en torno a tres grandes líneas de trabajo que articulan el conjunto de sus actividades. A diferencia de las cuatro etapas descritas en el capítulo anterior —que narran la maduración institucional de la Agencia a lo largo del tiempo—, estas líneas de trabajo son las funciones que la Agencia ejerce de manera permanente en cada una de esas etapas. Cada línea tiene un foco diferenciado y aporta de manera específica al logro de los objetivos institucionales.

1



Analizar

Monitoreo y análisis territorial (Inteligencia)

2



Acompañar

Atracción y facilitación de inversiones (Gestión)

3



Amplificar

Promoción territorial de Renca y sus oportunidades (Promoción)



Analizar (Inteligencia)

Monitoreo y análisis territorial



Objetivo

Observar y comprender el comportamiento del territorio a partir de un seguimiento sistemático de los procesos urbanos, sociales y económicos, con un especial énfasis en zonas clave de la comuna para transformar la información en datos accionables, constituyendo la inteligencia territorial de base orientada a la economía urbana y equidad. **Así, la Agencia pasa a ser un articulador proactivo capaz de orientar activamente la inversión privada hacia zonas y proyectos alineados a la demanda de la comunidad y las prioridades que establezca el comité en la cobertura de brechas que determinan la calidad de vida urbana.**



Principales tareas

1. Levantamiento permanente de información clave sobre el mercado inmobiliario, tendencias de inversión privada y cambios en los sectores económicos locales.
2. Elaboración y actualización de carteras de inversión organizadas por sectores y zonas.
3. Identificación, georeferenciación y actualización constante de terrenos disponibles en la comuna para el desarrollo de proyectos de alto impacto social y urbano.
4. Seguimiento de las regulaciones urbanas vigentes, con foco en las condiciones y actualizaciones del Plan Regulador Comunal (PRC) y sus incentivos.
5. Sistematización de datos socioeconómicos y de demanda de servicios e infraestructura por parte de la comunidad.



Ejemplo del trabajo que realiza la Agencia

A. Stock de activos estratégicos

Para guiar la inversión hacia la consolidación de subcentros y ejes de movilidad, la Agencia creó un catastro de 250 predios estratégicos (280 Há entre suelo e inmuebles, equivalentes al 12% de superficie total de la comuna), los que son seleccionados de acuerdo a: criterios de localización en ejes principales y subcentros ya consolidados o emergentes definidos como zona estratégica; potencial habitacional; sitios eriazos; sitios en ofertas de arriendo o venta. Este mapeo no solo permite atraer el desarrollo de vivienda, comercio y equipamientos alineados con la visión de Renca Ciudad, sino que instaló una mesa de coordinación con SECPLAN, la DOM y el departamento de Vivienda para gestionar proyectos de alto impacto, resguardar suelos para vivienda social y activar un sistema de alertas automatizado.

B. Sistema de alertas

Este sistema permite un monitoreo y actualizaciones en tiempo real de las solicitudes hechas sobre activos estratégicos al departamento de catastro y edificación de la DOM notificándose al mismo tiempo que a SECPLAN y la Agencia ante solicitudes clave como Certificados de Informes Previos (CIP), anteproyectos, permisos de edificación o patentes. Esta herramienta permite iniciar relaciones con el sector privado y la comunidad reduciendo tiempos de tramitación e incidiendo activamente en el diseño de los proyectos, con el objetivo de asegurar que el interés privado se alinee con el beneficio de la comuna y sus habitantes antes de la ejecución de las obras.

C. Modelación financiera de proyectos

Análisis normativo: Basado en la normativa vigente y propuesta y los precios de suelo, se realizó un análisis para modificar el Plan Regulador Comunal (PRC) y verificar la factibilidad convertir el suelo industrial a habitacional, datos que han sido entregados como insumo a la unidad de Asesoría Urbana en el contexto de la Modificación Parcial del Plan Regulador Comunal.

- **Evaluación de oportunidades de desarrollo:** Mediante la integración de inteligencia territorial del municipio, la Agencia analiza oportunidades de desarrollo que responden tanto al mercado como a las necesidades de los habitantes de Renca para incidir en la definición de proyectos de interés comunitario en sitios específicos.
- **Evaluación financiera de proyectos:** Con el respaldo de la asistencia técnica de CAF (Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe) se elaboró un modelo de evaluación y estructuración financiera que determina la factibilidad económica de proyectos inmobiliarios (servicios, equipamientos y bienes de interés público) y facilita la toma de decisiones de inversión en el territorio.

C. Integración de información territorial

Se han consolidado bases de datos y herramientas de gestión de información geográfica que integran datos de diferentes unidades municipales, instituciones públicas y privadas, con la expectativa de crear la base de un futuro centro de Inteligencia Territorial para la comuna.



Acompañar (Gestión)

Atracción y facilitación de inversiones

Objetivo

Actuar como un interlocutor especializado que conecta las oportunidades del sector privado con las necesidades reales de los vecinos y el municipio, asegurando proyectos de alta calidad e impacto local. Para el sector privado, esto implica viabilizar proyectos, articular alianzas con dueños de suelo y financistas, y agilizar trámites administrativos para reducir tiempos y certezas de gestión. Para los vecinos, busca conectar la demanda de vivienda, comercio y servicios con una oferta privada alineada con el territorio.

Principales tareas

1. Proveer a los inversionistas información territorial y normativa detallada desde las fases tempranas de los proyectos.
2. Facilitar el contacto y coordinación con las unidades técnicas municipales y organismos públicos de otros niveles de gobierno para agilizar las revisiones y asegurar la coherencia técnica de las propuestas.
3. Orientar a desarrolladores en el cumplimiento de estándares locales para mitigar riesgos en las etapas de aprobación y recepción.
4. Conectar a potenciales socios comerciales, propietarios, inversionistas y desarrolladores con intereses comunes, actuando como articulador entre intereses y competencias.



Ejemplo del trabajo que realiza la Agencia

A. Entrega de información habilitante para la inversión

- **Información catastral:** La Agencia posee información a nivel comunal que, sumado a los activos estratégicos, permite entregar antecedentes prediales y normativos para evaluar proyectos de manera temprana y responder dudas normativas o de tenencia.
- **Información de mercado:** A partir de la gestión de datos municipales y externos, se generan caracterizaciones socioeconómicas, proyección de tendencias, indicadores de performance de inversiones, caprates a nivel de bodegaje, flujos asociados a transporte público, puntos atractores de flujo como colegios o centros de salud, entre otros; para desarrollar estudios de mercado que faciliten la toma de decisiones en el territorio.

B. Coordinación con departamentos Municipales y del Gobierno Central

- **Intermediación entre unidades municipales:** A partir del entendimiento de roles, responsabilidades, agendas y protocolos, la Agencia articula unidades municipales para agilizar los procesos y priorizar proyectos estratégicos, al mismo tiempo que acompaña a desarrolladores a navegar la burocracia municipal, propiciando que se hagan consultas tempranas, se usen los canales formales de atención y se soliciten reuniones por ley de lobby cuando sea necesario.
- **Articulación con organismos sectoriales:** Establece una coordinación temprana con unidades técnicas ministeriales y servicios regionales para destrabar procesos y facilitar la comunicación en proyectos estratégicos con impactos regionales o intercomunales.

C. Contraparte en la etapa de diseño de proyectos

- **Entrega de antecedentes urbanos:** La Agencia recopila constantemente información sobre inversiones públicas y privadas que se están desarrollando o planificando en torno a un sitio, para que futuros desarrolladores puedan utilizar estos antecedentes como factores determinantes en sus operaciones proyectuales, complementando sus decisiones de diseño con las del entorno.
- **Colaboración en estrategias de diseño urbano/arquitectónico:** El equipo de la Agencia ofrece sugerencias concretas de diseño que, en función de la inteligencia territorial, incorporen las necesidades de la comunidad y su entorno, promoviendo estrategias de relacionamiento con el espacio público, criterios de urbanización y articulación con los equipos de proyecto municipal que trabajen en el sector.

D. Organización de la demanda por vivienda e infraestructura comercial

- **Implementación de Feria de la Vivienda:** Esta instancia orientada a vecinos de la comuna e inversores se desarrolla tres veces al año y congrega todos los proyectos residenciales de integración social, sectores medios y sin subsidios de la comuna, junto a instituciones financieras y ONGs, con el objetivo de generar un encuentro entre la oferta inmobiliaria existente y la comunidad y así promover el acceso a la vivienda nueva, reducir el déficit habitacional y aumentar la velocidad de ventas.
- **Promoción de locales comerciales:** La Agencia sistematiza toda la oferta de locales comerciales disponibles en la comuna, sus valores de arriendo y compra para conectar emprendedores comunales y expresas con la demanda y así favorecer el desarrollo del comercio local.



Importante

El municipio de Renca cuenta con una de las Direcciones de Obras Municipales (DOM) más rápidas del país, promediando apenas 39 días para el otorgamiento de permisos de edificación. Esta eficiencia interna, sumada al acompañamiento técnico de la Agencia Local de Inversiones de Renca, reduce la incertidumbre financiera para inversionistas y acelera la conversión de proyectos en obras concretas.



Amplificar (Promoción)

Promoción territorial de Renca y sus oportunidades

Objetivo

Gestionar la reputación de Renca y romper con prejuicios históricos para posicionarla como un territorio atractivo, confiable y con alto potencial de desarrollo para vivir, trabajar e invertir, tanto a nivel nacional como internacional, proyectando la comuna como un polo dinámico de oportunidades urbanas, económicas y sociales evitando que sus propios habitantes busquen un futuro mejor fuera de Renca.

Principales tareas

1. Diseñar y difundir contenido estratégico y material informativo para demostrar el crecimiento, la certeza jurídica y el dinamismo económico de la comuna.
2. Participación en eventos nacionales e internacionales del sector inmobiliario, de infraestructura y desarrollo urbano.
3. Documentar y compartir las historias de proyectos ya desarrollados en la comuna para demostrar la viabilidad y retorno social de invertir en Renca.

Ejemplo del trabajo que realiza la Agencia

A. Promoción de la Agencia como modelo y Renca como destino

Lanzamiento Agencia de Inversiones: En agosto del 2025, la municipalidad y su Corporación La Fábrica, en alianza con Déficit Cero, UNAB, Banco Santander, Falabella Inmobiliario, el Banco Internacional y el patrocinio del Ministerio de Economía, lanzaron oficialmente la Agencia Local de Inversiones de Renca, en un evento que contó con la participación de vecinos, dirigentes, el concejo municipal, empresas privadas, representantes del gobierno central, municipios, la academia, embajadas y organismos internacionales. El evento realizado en el ex inmueble corporativo de Sodimac que hoy proyecta un plan de regeneración urbana comercial y residencial, contó también con un saludo de la alcaldesa de Glasgow, ciudad referente en la implementación de este modelo en el mundo.

- **Difusión en medios de comunicación nacionales:** Posterior a su lanzamiento, el modelo ha sido difundido en diversos medios de prensa escrita y radial, destacando Radio BioBío, Radio Pauta y el Diario Sustentable.

B. Reuniones representantes del sector privado y financiero

El alcalde Claudio Castro junto al equipo de la Agencia han gestionado una serie de instancias con actores e instituciones relevantes del ecosistema de inversiones y desarrollo inmobiliario en Chile, entre los que destacan foros con socios de la Cámara Chilena de la Construcción, Comité Inmobiliario del Banco Santander y el Presidente del Banco Internacional durante el 2025 y 2026.

C. Difusión de la Agencia como modelo de innovación pública replicable en Chile y Latinoamérica

Foros y encuentros nacionales e internacionales: El modelo ha despertado el interés de diversas instituciones académicas y filantrópicas tanto del sector privado como de la sociedad civil, que contribuyen a la reflexión sobre innovación pública y colaboración público-privada, acciones entre las que destacan “Bloomberg Harvard City Leadership Initiative”, variados workshops de innovación pública de la Red de Municipios de Déficit Cero, una presentación a estudiantes del Máster de Desarrollo Inmobiliario (MDI) de ESE Business School o la invitación a las Tini Talks de la consultora ARDEU. Adicionalmente, miembros del equipo participan como docentes en el curso “Innovación Pública y Ciudad” del programa de Educación Continua de la Universidad Católica de Chile.

- **Difusión del modelo entre gobiernos locales:** El alcalde Claudio Castro y el equipo de la Agencia se han reunido con representantes de más de 10 municipalidades a lo largo de Chile interesadas en replicar su modelo, para compartir su experiencia y aprendizajes y promover un intercambio de prácticas responsable que permita una adopción adecuada en otros territorios.

Importante

La Agencia Local de Inversiones de Renca ha construido un respaldo y reconocimiento internacional mediante colaboraciones con el Glasgow City Council, el Ministerio de Economía, el Center for Public Impact, la Universidad Católica de Chile, la ONG Déficit Cero y Corporación Ciudades. Entre sus reconocimientos tempranos, destaca el premio “Colaboración Externa” en los Smart City Awards 2025 (otorgados en el encuentro RECI Santiago), por impulsar un modelo innovador de desarrollo comunal a largo plazo. Todas estas instituciones fortalecen la credibilidad de Renca ante potenciales inversionistas nacionales e internacionales y el valor que representa el modelo para instituciones de diversa naturaleza



Supuestos y factores de riesgo

El éxito del trabajo de la Agencia Local de Inversiones de Renca está sujeto al cumplimiento de los siguientes supuestos:

La estabilidad del marco normativo e institucional del gobierno local.

La continuidad del apoyo político de la administración municipal.

La disposición del sector privado a entablar diálogos tempranos con la Agencia y el municipio.

La mantención de un entorno macroeconómico favorable para la inversión privada en Chile.

ETAPA 3

¿CUÁLES HAN SIDO SUS LOGROS Y AVANCES?

A un año de su lanzamiento, Renca ha logrado consolidar una cartera de **inversiones privadas que supera los 2.800 millones de dólares y que considera 31 proyectos** comerciales, industriales, residenciales y de equipamiento en salud y educación.

De esta cartera, hay **25 proyectos comprometidos para antes del 2030, de los cuales 12 (USD 925 MM) se esperan concluir durante el año 2026**, representando casi el 50% del total de proyectos comprometidos y un 64% de la cartera completa.

Comprometido

Proyectado

51.2%

US \$1.447 MM | 25 Proyectos

48.8%

US \$1.378 MM | 6 Proyectos

Total cartera

= US \$2.824 MM
31 proyectos

Antes del 2026

US \$925 MM | 12 proyectos

63.9%

= 32.7% del total



¿Cuáles han sido sus logros y avances?

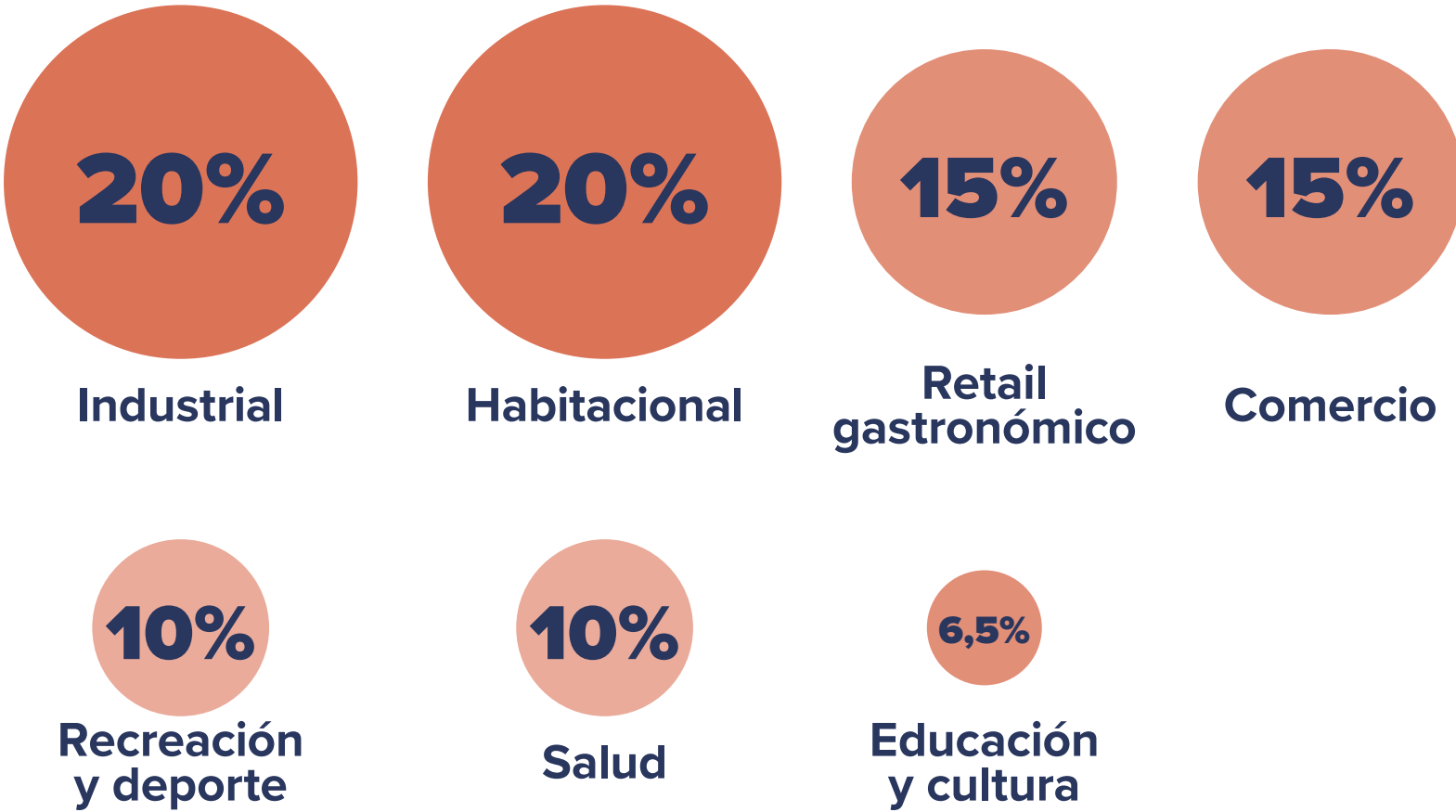
Dentro de este portafolio, la Agencia distingue dos categorías, proyectos de:

- Atracción**
Cuando la Agencia ha sido determinante en la llegada del proyecto de inversión y destacan funciones como amplificar las ventajas de la comuna y buscar suelo o locación.
- Gestión**
Cuando la Agencia entrega apoyo en fases más avanzadas del proyecto facilitando la obtención de permisos, actuando como intermediarios con departamentos municipales o gestión de demanda.

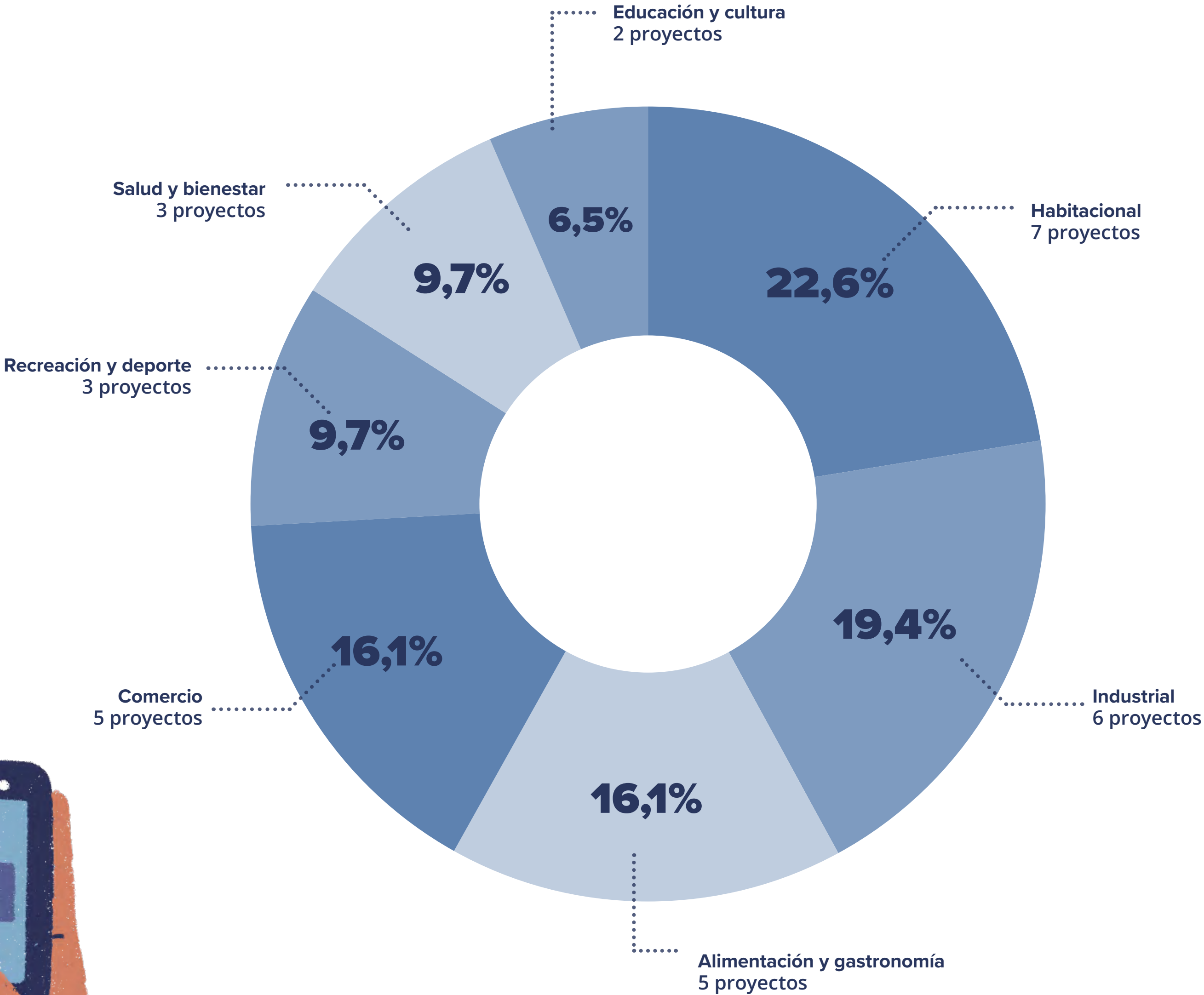
De todos los proyectos que la Agencia acompaña, un 88% corresponde a proyectos de atracción, mientras que un 22% corresponde a proyectos de gestión.

• Cartera de inversiones por sector

Los 31 proyectos de la cartera total se distribuyen entre los sectores:



• Cartera de inversión por sector (n° de proyectos):



¿Cuáles han sido sus logros y avances?

● Impacto y generación de empleos

Desde el lanzamiento de la Agencia Local de Inversiones, hasta la fecha de esta publicación, los proyectos en ejecución o vías de ejecución están generando más de 300 empleos permanentes —es decir, trabajos generados durante la operación de esos proyectos—, 60% de los cuales se espera que sean ocupados por vecinos y vecinas de Renca entre el 2026 y 2027.

Al llegar al 2030, se espera sumar más de 550 nuevos puestos de trabajo permanentes de operación distribuidos en servicios, ventas, profesionales y técnicos en salud, farmacéutica, seguridad y gastronomía, entre otros. Y dado que la cartera contempla proyectos de gran envergadura, habrá un crecimiento significativo en la oferta de empleos en el rubro de la construcción, pero con una menor tasa de empleabilidad local.

Así, al año 2030, se espera haber generado más de 2.000 empleos en construcción y, al 2040, se esperan más de 8.000 empleos adicionales, entre los que la Agencia apunta a localizar hasta un 20% del total mediante alianzas estratégicas con los desarrolladores en articulación con la Cámara Chilena de la Construcción.



Empleo generado (construcción + operación)

Comprometida

25 proyectos / 2.959 empleos



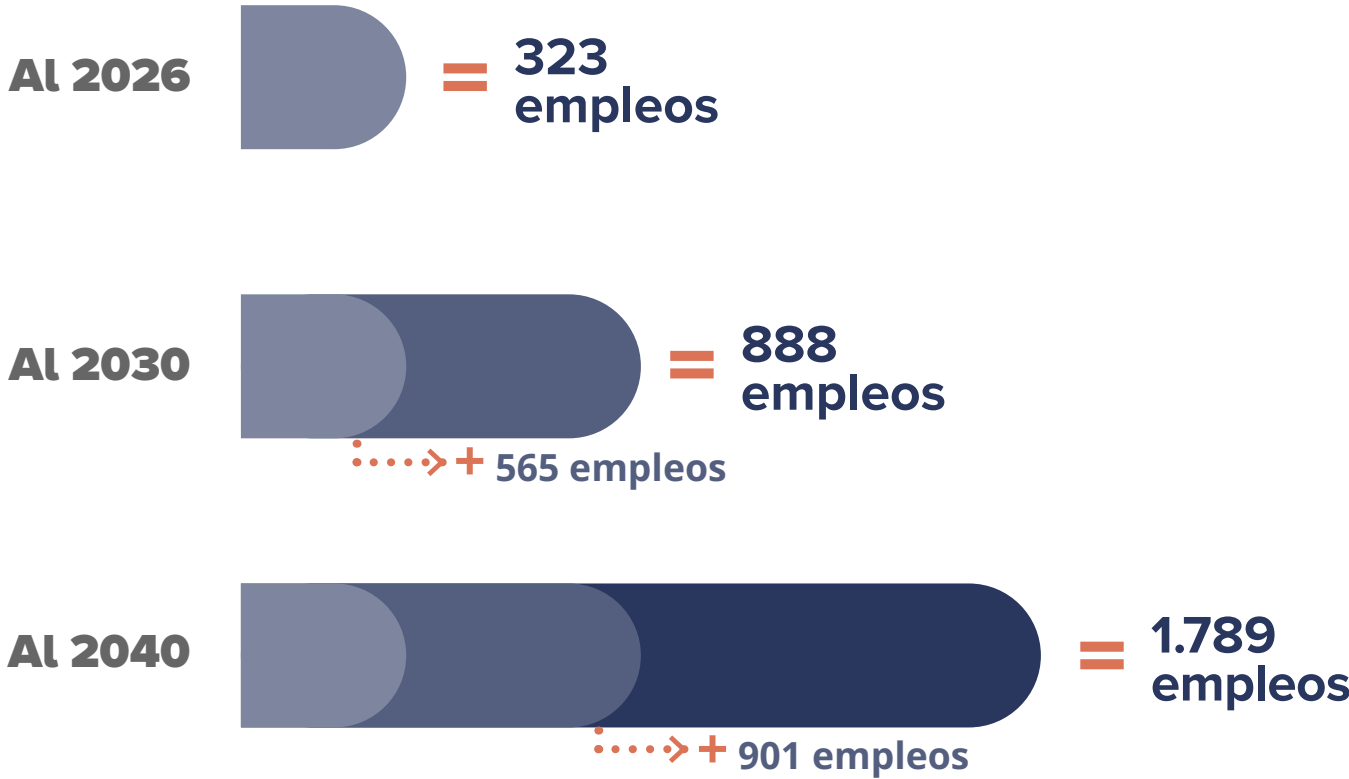
- ● ● **Antes del 2026**
- 600 empleos
 - 323 operación / 227 construcción
 - 12 proyectos
 - 20.3% de comprometida

Proyectada

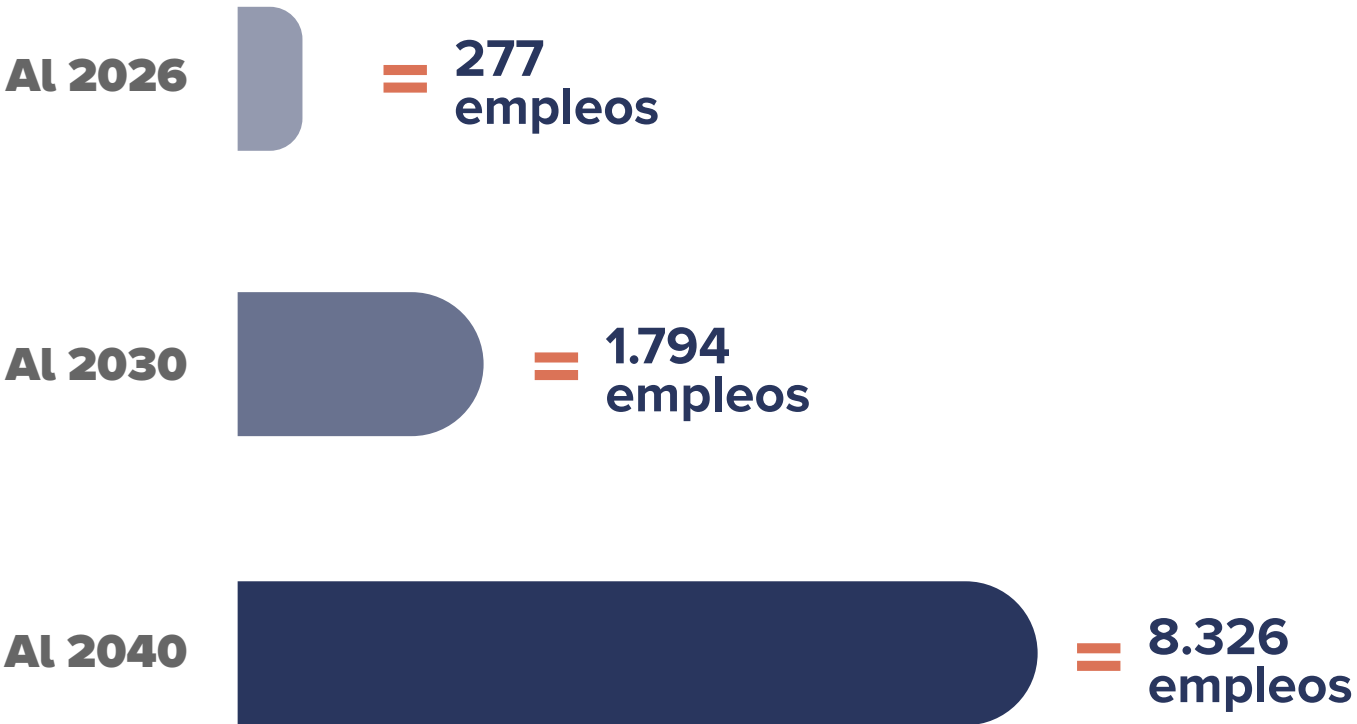
6 proyectos / 9.227 empleos



Operación
Empleo acumulado



Construcción
Empleo por período



ETAPA 4

¿CUÁLES HAN SIDO SUS APRENDIZAJES?

El primer año de operación de la Agencia Local de Inversiones de Renca no solo ha producido resultados concretos en términos de proyectos atraídos y suelos identificados, sino que también ha generado aprendizajes de primer orden sobre las complejidades reales de operar entre el interés público municipal y la dinámica de inversión privada. Estos son los principales aprendizajes que representan una señal de que la Agencia de Inversiones está operando en un contexto real y no en condiciones ideales de laboratorio.



Aprendizaje 1

Diseñar una gobernanza de doble vía

La agilidad que la Agencia de Inversiones necesita, para ser un factor que dinamiza la inversión privada, no es incompatible con la legitimidad que requiere ante la comunidad. Sin embargo, para que coexistan, se deben diseñar mecanismos específicos que permitan separar el reconocimiento técnico de la validación política y social, articulados en un proceso fluido en lugar de fundirlos en un único proceso lento, y así, declarar que un proyecto merece trato institucional preferente para poder acompañarlo de manera efectiva.

¿Cuál es el origen del aprendizaje?

Durante los primeros meses de operación, la Agencia Local de Inversiones de Renca identificó proyectos privados de gran envergadura (vivienda, comercio, equipamiento y servicios) que, por su alto impacto social y alineación con la visión de ciudad, justificaban un acompañamiento excepcional: mesas de trabajo conjuntas, acceso a información que permita tomar decisiones basadas en evidencia, coordinación interinstitucional y acompañamiento en permisos que permita agilizar los tiempos de respuesta. Sin embargo, esto

evidenció un vacío: no existía un mecanismo institucional para declarar un proyecto de “interés público estratégico” de forma rápida. La vía tradicional (es decir, la declaración en el Concejo Municipal) entrega la legitimidad necesaria, pero puede someter la cartera a agendas políticas circunstanciales, junto con extender los tiempos de acompañamiento y gestión, desincentivando el diálogo temprano e impidiendo dar certezas.

¿Cuáles son las soluciones a explorar?

La Agencia está estructurando un modelo de gobernanza de cuatro niveles para destrabar la inversión estratégica sin perder el respaldo institucional:

Mecanismos	Acción concreta
1. Clasificación técnica previa	Crear un protocolo interno para calificar los proyectos como de “alto impacto e interés público” mediante criterios objetivos (monto de inversión, tipos de uso, mitigación de brechas de servicios, localización prioritaria, correlación con la visión de ciudad) para dar inicio al acompañamiento administrativo inmediato evitando la discrecionalidad.
2. Delegación ejecutiva	Habilitar formalmente la facultad de la Agencia para constituir mesas técnicas de trabajo, entregando respaldo jurídico y administrativo a las gestiones en fases tempranas, preservando la legitimidad.
3. Ratificación diferida	Presentar al Concejo Municipal un reporte periódico (ej. semestral) de los proyectos estratégicos priorizados bajo el protocolo para asegurar la transparencia y validación política retrospectiva sin detener el flujo del proyecto.
4. Ordenanza de inversión estratégica	Diseñar a mediano plazo un marco normativo local que regule e institucionalice estos procedimientos y defina la participación ciudadana para reducir la incertidumbre y entregar reglas claras de largo plazo para los inversionistas.



Aprendizaje 2

Incorporar una función de “habilitación de suelo”

Para que el catastro de terrenos estratégicos se traduzca en proyectos reales, la Agencia de Inversiones debe contemplar una dimensión de “habilitación de suelo” y así asumir un rol activo en la facilitación del saneamiento de títulos y mediación de herencias. De esta forma, aquellos terrenos que permanecen eriazos porque sus dueños carecen de la capacidad técnica, económica y jurídica puedan desbloquearse legalmente y recuperar su valor comercial.

● ¿Cuál es el origen del aprendizaje?

El diseño original de la Agencia Local de Inversiones de Renca no previó que un terreno eriazo - de gran potencial, bien conectado y con acceso a servicios - enfrentaba nudos multidimensionales complejos. Por una parte, se encontraron comunidades hereditarias masivas, donde herederos (a veces inubicables) no logran ponerse de acuerdo para sanear el suelo y venderlo. También, se encontraron problemas de deslinde no resueltos que impiden la correcta inscripción en el Conservador de Bienes Raíces o propietarios con

altas deudas de contribuciones. Por último, casos judiciales complejos de terrenos asociados a personas interdictas que requieren subastas judiciales que no estaban dispuestos a gestionar y -en última instancia- plazos que superan con creces lo que un potencial desarrollador estaba dispuesto a asumir, dejando en suspenso el desarrollo de terrenos altamente estratégicos.



¿Cuáles son las soluciones a explorar?

La Agencia proyecta estructurar una línea de apoyo y saneamiento basada en tres mecanismos:

Mecanismos	Acción concreta
1. Diagnóstico jurídico-registral temprano	Implementar un protocolo de evaluación legal preventivo para terrenos del catastro estratégico, clasificándolos según su nivel de complejidad jurídica para identificar problemas de tenencia y de qué tipo, y así sincerar los tiempos reales de disponibilización antes de ofrecerlos a inversionistas.
2. Apoyo legal de bajo costo	Establecer convenios de colaboración con clínicas jurídicas universitarias, redes de abogados pro bono o el Servicio de Asistencia Judicial para asesorar a los propietarios en la tramitación de posesiones efectivas y regularizaciones registrales o acuerdos de comunidades hereditarias a un costo accesible.
3. Mediación patrimonial familiar	Actuar como facilitador o mediador neutral para comunidades hereditarias en conflicto, conectando a las familias con especialistas en la resolución patrimonial y acompañando el proceso hasta que los acuerdos se formalicen.
4. Coordinación interinstitucional	Identificar las principales trabas administrativas y judiciales para establecer protocolos de coordinación que agilicen los trámites sin saltarse etapas, mediante la comunicación activa entre organismos fuera del ámbito municipal, como el Conservador de Bienes Raíces, el Registro Civil y el Poder Judicial.
5. Fondos de habilitación	Constituir, a mediano plazo, un pequeño fondo (con aportes municipales, del Gobierno Regional o de cooperación internacional) para financiar los costos de tramitación jurídica de propietarios que no tienen la capacidad económica, a cambio de compromisos formales sobre el desarrollo posterior del predio.



Aprendizaje 3

Transformar el dato municipal en “inteligencia territorial” accionable

La Agencia de Inversiones cuenta con un acceso prioritario a la información territorial comunal, siendo este su principal activo diferenciador frente a cualquier actor privado. En este contexto, debe invertir en sistemas de análisis geoespacial dinámico, consolidando rapidez, claridad visual y adaptabilidad a los requerimientos específicos de cada proyecto, para potenciar su propuesta de valor central y capacidad estratégica.

● ¿Cuál es el origen del aprendizaje?

El municipio genera y acumula un gran volumen de información georreferenciada sobre el territorio, como patentes comerciales, tiempos de tramitación de la DOM, demografía por manzanas, inversión pública proyectada, planes de densificación, entre otros. Si bien, esta información permite decidir dónde y en qué invertir, existe una fragmentación, rigidez y opacidad de los sistemas que contienen esa información. Los datos residían en unidades municipales aisladas, bajo formatos incompatibles y con frecuencias de actualización dispares,

obligando al equipo a realizar con cada consulta un proceso manual de levantamiento, limpieza y visualización de datos que consumía un tiempo desproporcionado, restando velocidad a la gestión de negocios. Si bien Renca tiene capacidades comparativamente avanzadas en gestión de datos, e incluso cuenta con una “Mesa de datos” interdepartamental, la gestión de esta información para guiar la toma de decisiones, aún exige unificar sistemas de gestión y representación de la información.



● ¿Cuáles son las soluciones a explorar?

La Agencia está estructurando una estrategia de análisis dinámico basado en cuatro mecanismos:

Mecanismos	Acción concreta
1. Plataforma GIS integrada	Diseñar un visualizador territorial unificado para cruzar datos en tiempo real y automatizar la generación de dashboards interactivos, mediante tecnologías como QGIS, ArcGIS Online, Felt o Power BI.
2. Análisis territoriales estandarizados	Crear plantillas y reportes tipo para responder de manera ágil y visualmente atractiva a las consultas más frecuentes del mercado mediante datos predefinidos y variables ajustables, como “fichas de zona”, “análisis de demanda por sector” o “mapa inversión pública proyectada”.
3. Protocolo municipal de datos	Formalizar un protocolo interno respaldado por alcaldía para que distintas direcciones del municipio (como DOM, SECPLAN, DIDECO y DAF) compartan sus bases de datos territoriales bajo formatos comunes y actualizados periódicamente, emulando modelos internacionales exitosos.
4. Capacidades analíticas internas	Incorporar perfiles especializados en análisis de datos geoespaciales y visualización de información en el equipo de la Agencia para asegurar autonomía técnica y eliminar la dependencia de consultores externos en la entrega de reportes.

ETAPA 5

PRINCIPALES CONCLUSIONES A UN AÑO DE OPERACIÓN

La Agencia Local de Inversiones de Renca es mucho más que una iniciativa de atracción de capital privado; representa un nuevo modelo de gobernanza local para Chile. Su creación parte al reconocer que el desarrollo territorial equitativo no ocurre de forma espontánea, sino que se requiere de una institucionalidad proactiva, estratégica y participativa con miras al largo plazo, capaz de coordinar el sector público y privado para responder a las necesidades reales de la comunidad.

ETAPA 7

PRINCIPALES CONCLUSIONES A UN AÑO DE OPERACIÓN

Al cierre de su primer año de operación, la Agencia de Inversiones ha demostrado la efectividad de su modelo operacional, logrando hitos significativos que sientan las bases de la transformación comunal, como la activación de proyectos de alto impacto, la gestión del suelo y certeza territorial, y la confianza y legitimidad multisectorial. El ingreso a fases de análisis previo y factibilidad de infraestructura, está permitiendo el desarrollo de dos centros de salud, un Arena de espectáculos de estándar internacional, dos gimnasios, nuevos servicios gastronómicos, farmacias y dos grandes planes habitacionales mixtos. También, a partir del correcto catastro y mapeo dinámico de suelos estratégicos, se ha habilitado la planificación estructurada de futuras iniciativas habitacionales, comerciales y de servicios esenciales. **Así, se ha construido una relación de confianza mutua con el sector privado que facilita la negociación de suelos y consolida el prestigio de Renca en materia de innovación en gestión pública.**

El principal reto estructural ha sido la adaptación al marco normativo, ya que Chile aún carece de una legislación específica para regular las agencias municipales de inversión, exigiendo una alta flexibilidad para dar certezas a los inversionistas y mitigar riesgos. Esta experiencia desde la escala comunal demuestra la enorme distancia que existe entre

las políticas de la Agencia Local de Inversiones de Renca y la bajada territorial concreta; **un aprendizaje clave que abre un desafío de incidencia política de largo aliento para impulsar regulaciones locales y nacionales y establecer las bases para una futura articulación con el nivel regional.**

Sin embargo, los desafíos y nudos críticos identificados durante este período no constituyen debilidades del modelo. Por el contrario, son la evidencia de que la Agencia de Inversiones está operando con éxito en la compleja interfaz entre el interés público y el dinamismo del mercado privado, transformando la experiencia en terreno en mejoras de gobernanza transferibles y replicables.

Renca se impuso una meta de largo plazo con horizonte al 2050. Una meta ambiciosa, pero coherente con la escala de la transformación impulsada. **Si la Agencia Local de Inversiones de Renca logra consolidar sus herramientas de inteligencia territorial siendo fiel a sus principios fundacionales, especialmente la equidad territorial y transparencia, tiene el potencial no sólo de diseñar su propio futuro urbano, sino que de construir un modelo de referencia para la gestión pública local en Chile y América Latina.**

2023

Consultoría del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile (IEUT UC) Estudio de análisis crítico del Plan Regulador Comunal, para identificar potenciales herramientas de gestión urbana que permitan hacer factible la visión de desarrollo urbano.

2024

1er semestre
Revisión de casos de éxito de Agencias de Inversión

Benchmark internacional realizado por el equipo de Innovación en Ciudad de la Corporación La Fábrica, para comprender las líneas de trabajo de modelos similares en diferentes ciudades del mundo.

2° Semestre
Contratación de Jefe de Estudios
Incorporación de profesional para iniciar el proceso de análisis territorial basado en oportunidades y actuar como contraparte de una consultoría para el Plan de Pilotaje.

Proceso participativo Renca Ciudad impulsado junto a Corporación Ciudades
Construcción de un “Acuerdo de Ciudad” en el que participaron más de 5.000 vecinos y vecinas, que integra ideas de proyecto tanto públicos como privados, con un horizonte de desarrollo a largo plazo

2025

1° Semestre
Consultoría estratégica CIS Consultores
Consultoría especializada para el diseño de un plan de pilotaje que ponga a prueba los supuestos del modelo y definir líneas de acción estratégicas que consoliden aprendizajes y formalicen la Agencia.

Contratación de Gestora Inmobiliaria
Incorporación de profesional para activar acompañamiento a la inversión durante fase de pilotaje.

2° Semestre
Lanzamiento de la Agencia Local de Inversiones al público

2026

1° Semestre
Convenio de colaboración con Corporación Ciudades
Alianza para el fortalecimiento del modelo.

2° Semestre
Aniversario “Cuenta Pública” de la Agencia



AGENCIA LOCAL DE INVERSIONES DE RENCA

Un modelo de innovación pública para Chile