



Taller:

Expansión habitacional en zonas rurales: *causas, consecuencias y alternativas*

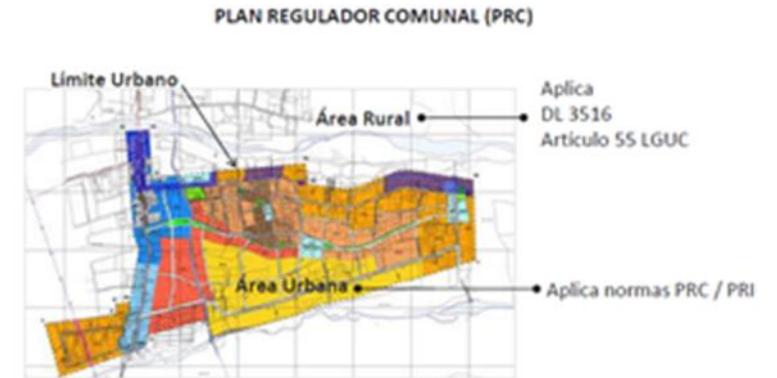
*Expositora: Angela Prado Concha, Directora de Obras Municipales de Colina -
Representante de AMUCH en el CNDU*

CAUSAS

- El crecimiento inorgánico del DL 3.516 sobre división de predios rústicos a partir de los años 90.
- Reglas poco claras y muy homogéneas para un mundo rural diverso, ámbito muy discrecionalidad de las Seremi Minvu para autorizaciones de proyectos en el área rural.
- Falta de una Política de Ordenamiento Territorial con una mirada sistémica del desarrollo rural de manera de potenciar sus atributos de paisaje natural como los bordes costeros, de lagos y de precordillera , turísticos, agroalimentarios, productivo y habitacional de manera de fomentar una vida integral de sus habitantes con el territorio, permitiendo el trabajo a distancia y una descentralización efectiva. La legislación vigente es insuficiente para resguardar la mirada sistémica de los Instrumentos de Planificación territorial en el área rural, la pugna entre derecho de propiedad y el resguardo de los bienes públicos como el aire puro, el agua potable, la biodiversidad, son bienes gratuitos producto de la naturaleza y a disposición de todos.
- Los efectos del estallido Social y la Pandemia han demostrado la obsolescencia del límite urbano como contenedor de crecimiento. Poca visión de las autoridades para potenciar el mundo rural en esta nueva Era Digital que estamos viviendo que se ha visto acelerada producto del Covid-19 con la incorporación del teletrabajo y la demanda de mas espacio.
- Siempre admitido en el área rural la instalación de infraestructura. (usos no deseados urbanos)



- DL3.516 División de Predios Rústicos
- Artículo 55 LGUC
- Artículo 116 LGUC
- Artículo 2.1.19 OGUC
- Artículo 2.1.29 OGUC



Política Nacional de Ordenamiento Territorial

El 90% del territorio nacional es rural, 198 comunas rurales (57%)
Objetivo 2: sistema de asentamientos integrado donde se articule el territorio rural y urbano.

PNOT

Plan Regional de Ordenamiento Territorial

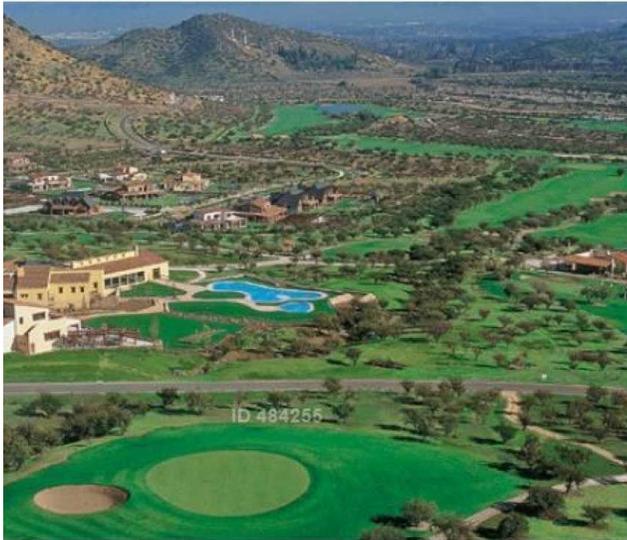
La nueva institucionalidad de los Gobiernos Regionales será la encargada de generar los PROT en cada región.

PROT

Plan Regulador Intercomunal

19 planes Intercomunales cubren aproximadamente un 2% del territorio nacional.
La aplicación del art.55 está limitado a los usos de suelo que fija el PRI o PRM en el área rural.

PRI



CONECTIVIDAD Y SERVICIOS

Se han concentrado próximo a los límites urbanos de las principales ciudades, en esta categoría hay buenos ejemplos donde incorporan valor agregado con buenos estándares de urbanización, seguridad, esparcimiento, equipamiento y reglamento de convivencia.



RURALIDAD

Comunas rurales cercanas a Santiago; Pirque, San José, Buin, Isla de Maipo, Peñaflo, Malloco, El Monte, Talagante, Calera de Tango, Curacaví y Casablanca. En esta categoría se presentan casos con estándares muy bajos de urbanización y frecuentemente aparece el fenómeno de los loteos irregulares a través de venta de derechos o definitivamente tomas de terrenos.



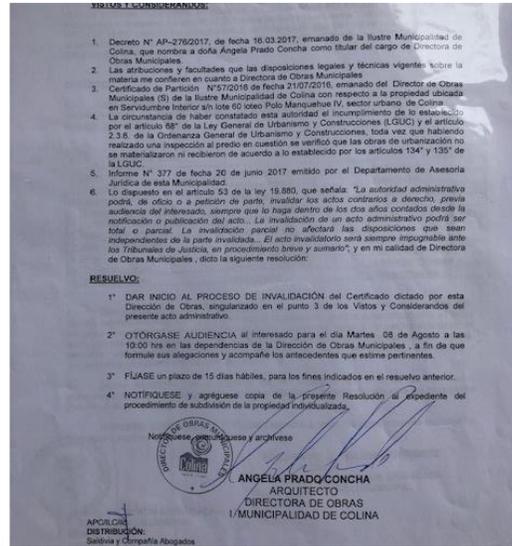
PAISAJE (Bajo estándar)

Nuevas tendencias post COVID con la incorporación del teletrabajo se acentúan en segmentos medios altos, alejándose de los centros urbanos en busca de paisaje como las zonas de los lagos, ríos, próximas al litoral o valles áridos del norte. También asociada a la segunda vivienda y al turismo.



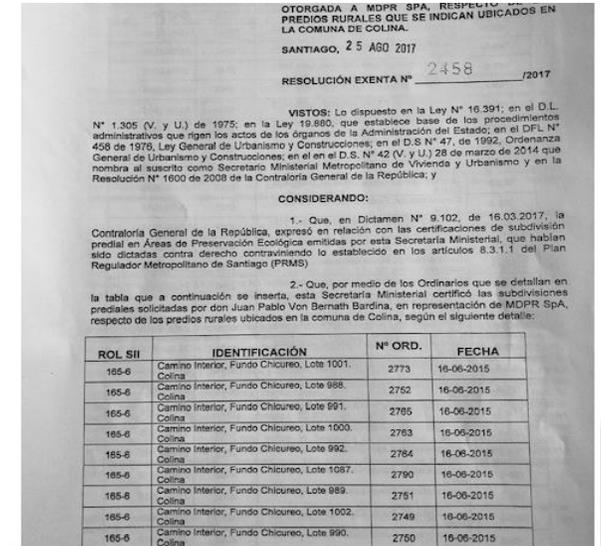
% DE VENTA DE DERECHO

Práctica común en las 18 comunas rurales de la RM, el conservador de Bienes Raíces ya no inscribe derechos y los alcaldes se están querrellando contra los loteadores.



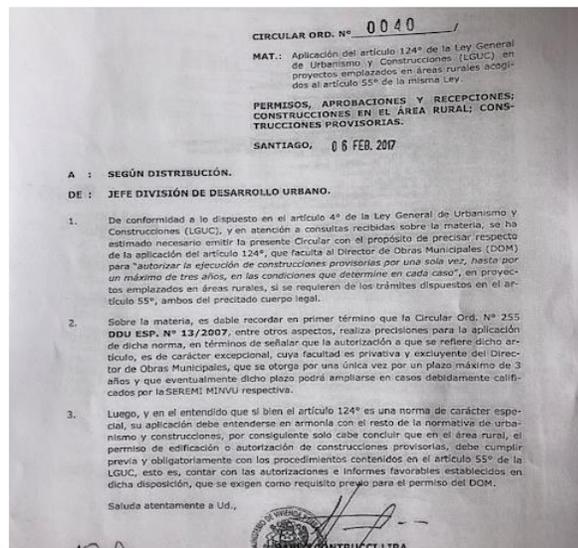
JUICIOS DE PARTICIÓN

Dictamen N° 45.285-2002 y Memorandum 377 de Asesor Jurídico de Colina, expresan no ser posible ejecutar una sentencia arbitral contraria a derecho.



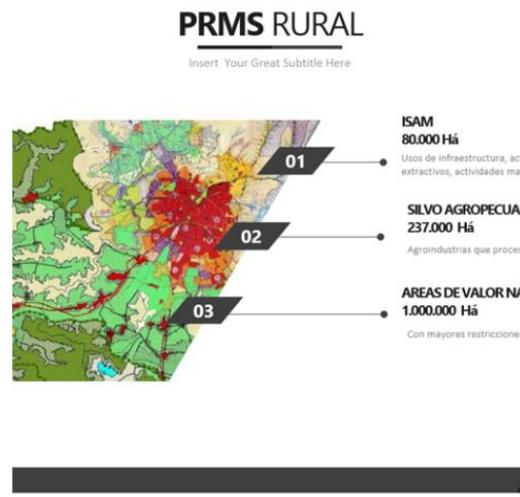
SUBDIVISIÓN EN ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

Dictamen N° 9.102 de fecha 16.03.2017, expresó en relación con las certificaciones de subdivisión predial en Área de Preservación Ecológica que contraviene lo establecido en los artículos 8.3.1.1 del PRMS.

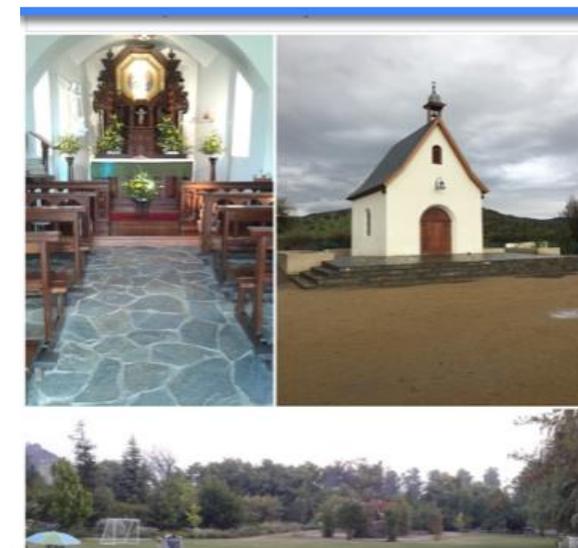


PERMISOS PROVISORIOS ART. 124 LGUC

DDU 330 Enero 2017 congela los permisos provisorios en Camino Chicureo se inicia tramitación MPRMS para regularizar equipamiento.



ARTÍCULO 55 LGUC



ARTICULO 116 LGUC

Se Informa favorablemente para la Construcción de la Clinica Alemana, Ampliación Colegio Aleman en área de preservación Ecologica y santuario de Schoenstatt con carga de ocupación menor a 1000 personas.
(Salud, Educación, Culto y Seguridad)

CONSECUENCIAS

- Éxodo de lo urbano a lo rural producto de la nueva revolución digital acentuada por la crisis sanitaria.
- Perdida de atributos del mundo rural por la expansión habitacional como:
 - Suelo agrícola
 - Escases hídrica
 - Bosque nativo
 - Áreas de preservación como bordes costeros, lacustres o precordillera.
- Alta demanda de servicios para los municipios; retiro de basura, iluminación, pavimentación, agua potable rural, seguridad, equipamiento de salud y educación.
- El área rural siempre se ha visto como el patio trasero de lo urbano, como un receptor de todos los usos urbanos no deseados como plantas de tratamientos de agua servidas, estaciones eléctricas, rellenos sanitarios, aparcaderos de transporte público etc...

DL 3.516 División de Predios Rústicos



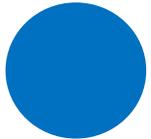
No existen requisitos mínimos de urbanización

Es necesario fijar nuevos estándares de urbanización; Red de Alcantarillado, agua potable, iluminación acceso a camino público, vías públicas al interior.



No existen normas sobre desarrollo semiurbano

Diversas interpretaciones de CGR, DDU y Seremi Minvu de que se puede construir por predio.



Extensión indirecta de los límites urbanos comunales.

La gran demanda de parcela de agrado de emplazase en los bordes urbanos de las ciudades, produciendo una expansión indirecta de los límites urbanos comunales al margen de la planificación intercomunal.



Inequidad entre las reglas y exigencia solicitada a inversionistas en zonas urbanas

Los costos futuros por la falta de urbanización terminan siendo asumidos por los municipios; servicios básicos como el agua, alcantarillados, pavimentos de vías, iluminación, recolección de basura etc.



Conflictos de expectativas entre comprador y vendedor.



DL 3.516 Venta de Derechos Loteo brujo Laguna Verde



Municipios Rurales en campaña informativa para impedir estafas a vecinos y vecinas

Las Direcciones de obras han instalado letreros de Zona de Loteos Irregulares en diversos puntos de sus comunas.



Municipios, notarios y conservadores se unen contra auge de loteos irregulares.

Los conservadores no están inscribiendo ventas de derecho en subdivisiones de predios rústicos DL 3.516

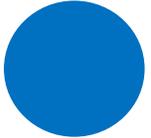


DL 3.516 Proyecto Bahía de Panguipulli



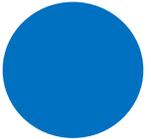
Contraloría Regional de los Rios/Of. N°203/2020

Observó el otorgamiento simultaneo de 13 Permisos de Edificación para igual número de sitios del proyecto Bahía de Panguipulli para el mismo propietario, subdivisión DL 3.516



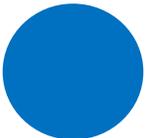
Recurso de protección en contra del Of. N° 203/2020

Diversas interpretaciones de CGR, DDU y Seremi Minvu de que se puede construir por predio.



Fallo Corte Suprema, causa rol N°62.948-2020.

La acción fue rechazada en razón que se trata de una materia que excede los márgenes del recurso de protección.



La Segunda miércoles 14 octubre 20202 " Fallo de la Corte Suprema sube exigencias para comprar y vender parcelas de 5 mil m2"

La sentencia solo tiene efecto para las partes



DL 3.516 Áreas de Preservación Ecológicas

Resolución Exenta N° 45, de fecha 17 enero 2017

Donde acoge recurso jerárquico interpuesto por el proyecto Construcción de Redes Interiores Mirador de Pie Andino, Comuna de Colina en relación a la no pertinencia de ingreso al SEIA.

Dictamen Contraloría General de la República N° E39766/2020

Áreas de Preservación Ecológica definida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, deben ser consideradas como Áreas colocadas bajo Protección Oficial para efecto de lo dispuesto en la letra P, de la Ley 19.300, en aquellas áreas definidas con anterioridad al año 2009.

DDU 443, 21 octubre 2020

Sobre la no exigencia de informe de pertinencia del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) como requisito previo para el otorgamiento de la Recepción Definitiva de la Dirección de Obras.

Prensa "Dictamen de Contraloría que eleva exigencias a inmobiliarias impacta en 48% del territorio de la RM".



PROPUESTAS

- Reglas claras para un Desarrollo Rural Controlado con el pago de sus externalidades negativas a los Gobiernos Locales.
- Modificación a la Ley General de Urbanismo y construcciones en su artículo 55 para dar cabida a la diversidad de situaciones del área rural con una mirada sistémica y de sustentabilidad.
- En el marco de una nueva institucionalidad de los Gobiernos Regionales, la reciente aprobación de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNDOT) y los futuros Planes de Ordenamientos Territorial (PROT) se hace necesario generar herramientas de planificación, gestión y administración del área rural para las diversas situaciones que se presentan a lo largo de todo el país diferenciando los requisitos de urbanización según sea el caso.
- A modo de ejemplo:
 - Periferia urbana (Barnechea, Chicureo, la Reina, Peñalolen etc...)
 - Ruralidad- Agroalimentario (Paine, Buin, etc..)
 - Turística-Paisaje (Panguipulli, Chiloé, etc...)
 - Zonas de Preservación (Selva Valdiviana, Bosque Esclerófilo, etc...)



Taller:

Expansión habitacional en zonas rurales: *causas, consecuencias y alternativas*

*Expositora: Angela Prado Concha, Directora de Obras Municipales de Colina -
Representante de AMUCH en el CNDU*