

SENADO 2021

Comité **Hábitat y Vivienda**
Comité **Desarrollo Urbano y Territorio**



COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE CHILE

Expansión habitacional en zonas rurales o rústicas

CRECIMIENTO DESPLANIFICADO PERO CON ESPECTATIVAS

SENADO 2021



COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE CHILE

Comité **Hábitat y Vivienda**
Comité **Desarrollo Urbano y Territorio**

Jadille baza A.

Presidenta Nacional Colegio de Arquitectos de Chile

Francisco Herrera M.

Vicepresidente Asuntos Internos
Colegio de Arquitectos de Chile

Julio Alegría G.

Presidente Comité Desarrollo Urbano
Colegio de Arquitectos de Chile

Marco Rodríguez O.

Presidente Comité Hábitat y Vivienda
Colegio de Arquitectos de Chile

Daniel Sepulveda V.

Miembro Comité Hábitat y Vivienda
Colegio de Arquitectos de Chile

I.- DIAGNÓSTICO

Relación crecimiento urbano y crecimiento rural

- Chile, en cuanto a su ocupación de suelo es un “País Tipo Rústico”, con un 99,6 % del suelo nacional de este tipo. Es decir 75,47 millones de hectáreas de los 75,7 millones de há totales del suelo chileno, son rústicas.
- Chile ha experimentado un crecimiento dispar en relación a las áreas rurales. Con poca atención en proporcionar un contexto más favorable para el desarrollo del 25,5% de la población (que según la OCDE) vive en territorios rurales. Los datos de la última Encuesta CASEN (2017) muestran que la pobreza multidimensional alcanza el 37% en áreas rurales versus el 18% en el mundo urbano, mostrando la gran desigualdad existente en los territorios.
- Chile es más rural de lo que se piensa; lo rural no está desapareciendo, lo que ha sucedido es que ha sido tradicionalmente **subvalorado** tanto en su dimensión como en su potencial de desarrollo para el país (Política Nacional de Desarrollo Rural -2020).

Cifras que permiten visualizar un mejoramiento del habitar rural como base para mejorar la Vivienda

- De ODEPA (Oficina de Estudios y Políticas Agrarias)
- Para el trimestre diciembre 2018 a febrero 2019, la actividad agrícola representó el **10,1% del total del empleo generado a nivel nacional**, lo que no se refleja en la inversión del hábitat agrícola ni en el de la ruralidad.
- la agroindustria representa el 57,3% de la producción de la industria manufacturera nacional. Pero tributa de manera centralizada con bajo beneficio regional o local.
- Chile se encuentra entre los 10 países con menores subsidios totales al sector agrícola, alcanzando solamente el 2,5% del ingreso bruto de los productores.
- Los productos orgánicos se exportan a más de 80 países, tanto para productos frescos como procesados. Es decir hay valor agregado

- Aspecto positivo: El aumento del 10% del presupuesto de la Comisión Nacional de Riego, llegando a 67.500 millones de pesos y la inclusión, por primera vez, de concursos de recarga de acuíferos por un monto cercano a 1.000 millones de pesos.
- Es imprescindible mejorar la “agricultura familiar campesina” (o de autosuficiencia), ya que es una enorme base social al ser el 90% del total de unidades productivas agrícolas de todo el país.

Concepto erróneo de la solución

- Se plantea como política agraria que “como resultado de que el 93% de los agricultores son pequeños, el asociarse se plantea como una ~~estrategia para aumentar la competitividad~~ y así, enfrentar los desafíos permitiendo mejorar la comercialización y la integración vertical.
- No se trata de aumentar la competitividad que se aplica como un factor de la economía en sí misma, sino de la integración regional potenciando sus capacidades e interactuando con éstas.
- Se trata de un Planificación sin la dicotomía Urbano-Rural.

Una situación a reparar

D.L. N° 3.516 del Ministerio de Agricultura

- La ley que permite la subdivisión de grandes extensiones de terrenos rurales en predios de al menos 5.000 m², en los que se han originado a nivel país miles de “parcelas de agrado”, incumpliendo el mandato de esa norma que prohíbe el uso habitacional de los terrenos y sin que las instituciones públicas les exijan a los loteadores las más mínimas obras de urbanización ni la mitigación de los impactos viales y ambientales que generan las viviendas que se construyen en esos predios rústicos.
- Se sabe que la ley misma impide la generación de núcleos urbanos en los sectores rurales, con las únicas y exactas excepciones señaladas en la LGUC. Con consecuencias que es largo de relatar aquí
- **Una buena Noticia: Recientemente la Municipalidad de Valdivia paralizó las faenas iniciales de 6 intentos inmobiliarios en zonas no regidas con el Plan Regulador Comunal (PRC), es decir, en sectores rurales de la denominada Selva Valdiviana. ¡Bravo!**

II.- OPINIONES SOBRE LA LEY 20.234 COLEGIO DE ARQUITECTOS

1.- Todas estas modificaciones tienden a hacer más factible esta ley y poder utilizarlas en los llamados asentamientos irregulares, como campamentos, saneamientos de dominio, poblaciones en situación irregular, situaciones en caso de catástrofes y de infraestructuras sanitarias, ampliando el alcance de la ley, lo cual nos parece adecuado y de interés para mejorar el bienestar de las familias.

2.- Queremos, proponer que estas modificaciones que nos parecen beneficiosas puedan incorporarse junto a otros instrumentos de planificación del territorio, para que interactúen. Como la propuesta que tiene el comité de Hábitat, para que se incorpore el “plan maestro” o un “convenio plan ciudad” como un nuevo instrumento del territorio, que no sea solo limitaciones normativas, sino un instrumento para proyectar la ciudad y que incorpore los financiamientos adecuados, tanto públicos como privados. De esta manera, junto a esta ley, pueda asegurarse concretar los proyectos de ciudad, con mayor celeridad.

3.- Amplia el ámbito de saneamiento y regularización de loteos a asentamientos irregulares. Comprendiendo dentro de ellos asentamientos irregulares los campamentos, determina también el 90% de los ocupantes sean residentes permanentes, lo cual direcciona más a campamentos que a “loteos brujos”.

4.-Además, establece en el tema de financiamiento, que se permita ejecutar con recursos del estado, las obras de urbanización, aspecto no tocado en la anterior ley, que no permitía que el MINVU pudiese hacer inversiones, pues no estaba considerada la línea de financiamiento. En esta modificación se establece que se pueden usar programas regulares.

5.- Incluye la regularización de asentamientos en tierras indígenas, con las limitaciones necesarias.

6.-Permite que se pueda postular a recursos públicos a los asentamientos en áreas de riesgo, pero no solo las obras de mitigación sino también a los proyectos o estudios para estas obras

7.- Incorpora además el problema de la falta de propiedad de algunos terrenos, estableciendo un procedimiento, para que el municipio les otorgue carácter de bien nacional, lo que puede ayudar al establecimiento de vías de circulación.

8.- Mejora los mecanismos de la tramitación de la regularización y define lo que debe considerarse urbanización mínima o suficiente.

Es muy necesario generar una nueva visión, planificada, del desarrollo rural para mejorar las condiciones de vida

- PARA ABORDAR EL DESARROLLO RURAL ES NECESARIO IR MÁS ALLÁ DE UNA POLÍTICA AGRÍCOLA.
- ES NECESARIA UNA NUEVA MIRADA QUE PROMUEVA EL DESARROLLO INTEGRAL AL MENOS EN SUS CUATRO ASPECTOS BASE (ECONÓMICO, SOCIAL, AMBIENTAL Y CULTURAL),
- LA COLABORACIÓN DE LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO Y DE LA SOCIEDAD CIVIL Y LA INTEGRACIÓN CON LAS ÁREAS URBANAS CADA VEZ MÁS PRESENTES EN EL COTIDIANO.
- LA REGIONALIZACIÓN INTEGRADA EN UNA MATRÍZ ECONÓMICA SOCIAL Y TERRITORIAL
- DESARROLLAR LAS VOCACIONES DEL TERRITORIO Y EN MENOS REGIONES.

III.- NUEVO INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA

1. Modificar la redacción del inciso primero del ARTÍCULO 1° del DL 3.516 por el siguiente:

*“Los predios **rústicos**, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal **ubicados fuera de los límites urbanos y de los límites de los planes reguladores comunales, intercomunales o metropolitanos que fijen normas de división predial mínima**, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas.”*

2. Permitir que los planes reguladores tengan potestad para planificar los territorios rurales

Agréguese un inciso cuarto del Párrafo 4: *“Sin perjuicio de las disposiciones de mayor rango establecidas por los planes reguladores intercomunales, **los planes reguladores comunales podrán fijar normas en la totalidad del territorio comunal en el ámbito de su competencia.**”*

3.- Concibe los instrumentos de Planificación Territorial (IPT) de 2 tipos:

- **Instrumentos de Regulación: PRC, PRI**
- **Instrumentos de Gestión: PLAN DE GESTION Y TRANSFORMACION (PGT)**

4.- Se trata de un instrumento transformador que interviene un territorio físico ambiental y humano social en el ámbito urbano o rural, de carácter integral con propósitos de bien público a partir de un diagnóstico inicial

5.- Lo impulsa el Gobierno Regional de oficio o a petición ciudadana

6.- Los documentos que lo conforman

- Una memoria explicativa
- Una expresión gráfica bi- o tridimensional
- Un plan de inversiones o cartera de proyectos y actividades debidamente presupuestados y definidos a nivel de perfil
- Un estudio económico financiero que identifique fuentes de financiamiento y de cuenta de la viabilidad;
- Un cronograma

7.- Tras su aprobación se suscribe un Convenio de Programación entre los organismos públicos que participaran , lo cual se sanciona por un Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda.

8.- Constituye una modificación del Plan Regulador Comunal **se aprueba con el mismo procedimiento que este instrumento**. Sin embargo por su naturaleza de proyecto u aprobación ambiental es a través del Sistema de Evaluación Ambiental (no EAE)

9.- Si bien no se rige por las normas urbanísticas del Plan regulador, debe hacerse cargo de los **objetivos de planificación** establecidos en el Instrumento regulatorio y las relaciones de infraestructura, protección ambiental, riesgo y zonas no edificables reconocidas por el I.R

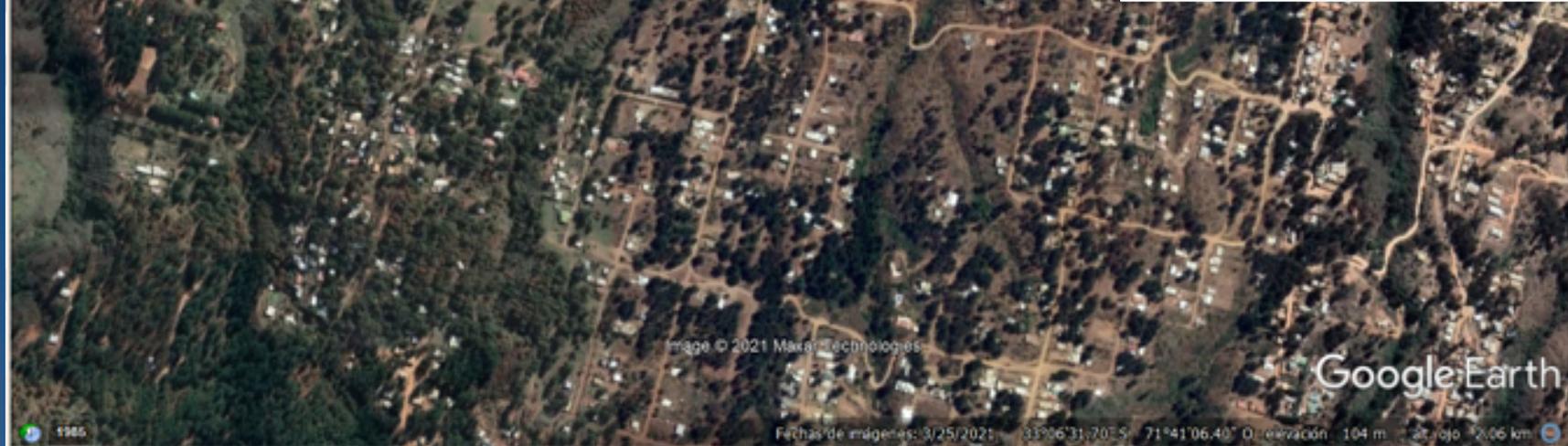
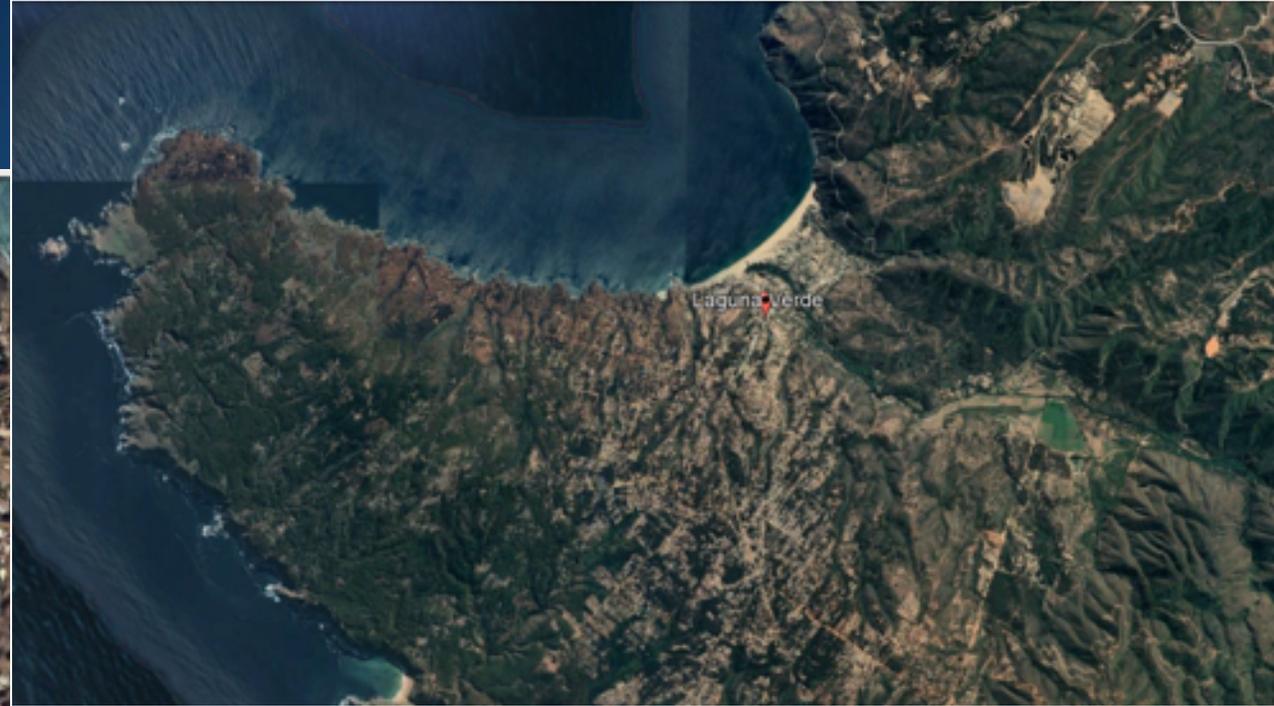
10.- Su ejecución estará a cargo de **entes especializados**, dedicados a tal efecto sometido a la autoridad regional y debiendo mantener canales permanentes de información a la ciudadanía: sociedades mixtas, consultores, organizaciones ciudadanas, cooperativas, equipo de funcionarios, corporaciones o agencias, un municipios o un servicio publico.

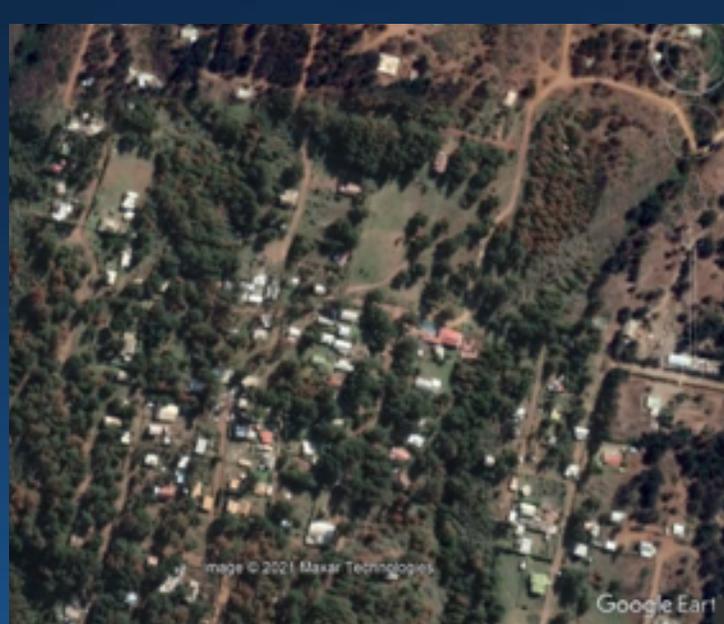
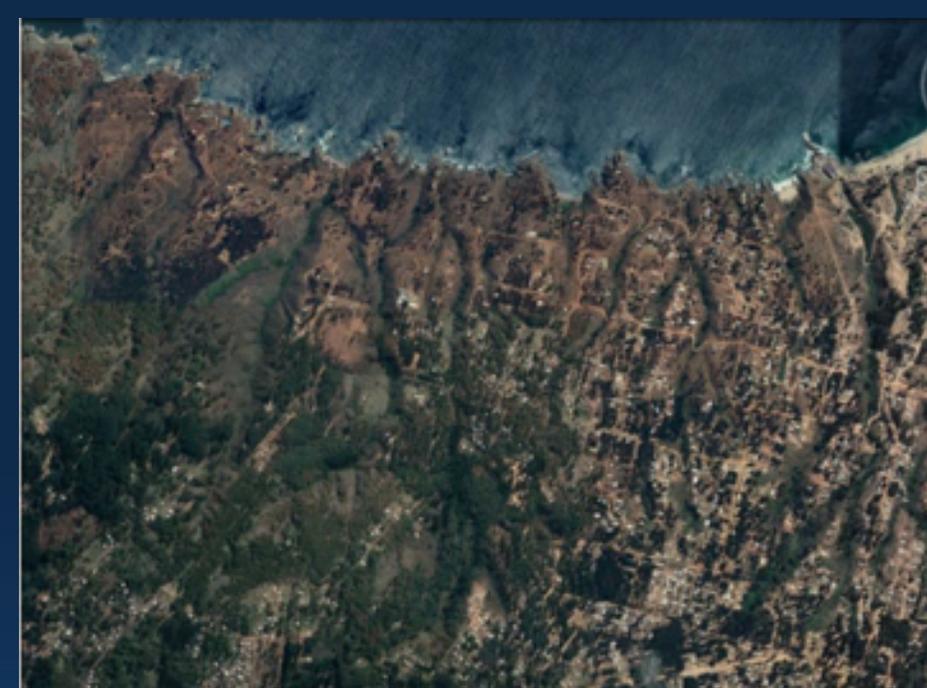
11.- Puede **declarar de utilidad publica** terrenos destinados a vivienda y equipamiento, áreas verdes o vialidad, facilitando su expropiación (para lo cual también se le introduce una modificación al artículo 59).

12.- Puede destinar a la **venta, arriendo concesión o comodato** los terrenos declarados de utilidad publica para los usos de suelo que establezca, fijando la obligatoriedad del comprador, arrendatario o concesionario de la ejecución de obras establecidas por el plan dentro de los plazos fijados

13.- Puede **reinvertir en obras** de urbanización, equipamiento urbano, áreas verdes e infraestructura, dentro del mismo territorio involucrado en el plan maestro los recursos provenientes de esas gestiones

IV. EJEMPLO: PGT DE LAGUNA VERDE, VALPARAISO





- La división predial mínima es de 1 hectárea, sin embargo hay terrenos de hasta 300 m²
- Las calles no son BNUP sino cortafuegos, no tienen continuidad funcional ni una estructura racional de trama
- No existe urbanización (solo posee tendido eléctrico pero carece de alcantarillado, agua potable, pavimentos, áreas verdes, equipamiento, colectores aguas lluvias)
- Las edificaciones no cuentan con permiso de obra ni recepción

- El PREMVAL fijó una zona de extensión urbana y la dio normas para esta zona, lo que no cambio en nada la situación existente

- La norma se encuentra sobrepasada por la realidad, pero sobre todo el problema no es normativo sino que se requieren inversiones y gestion

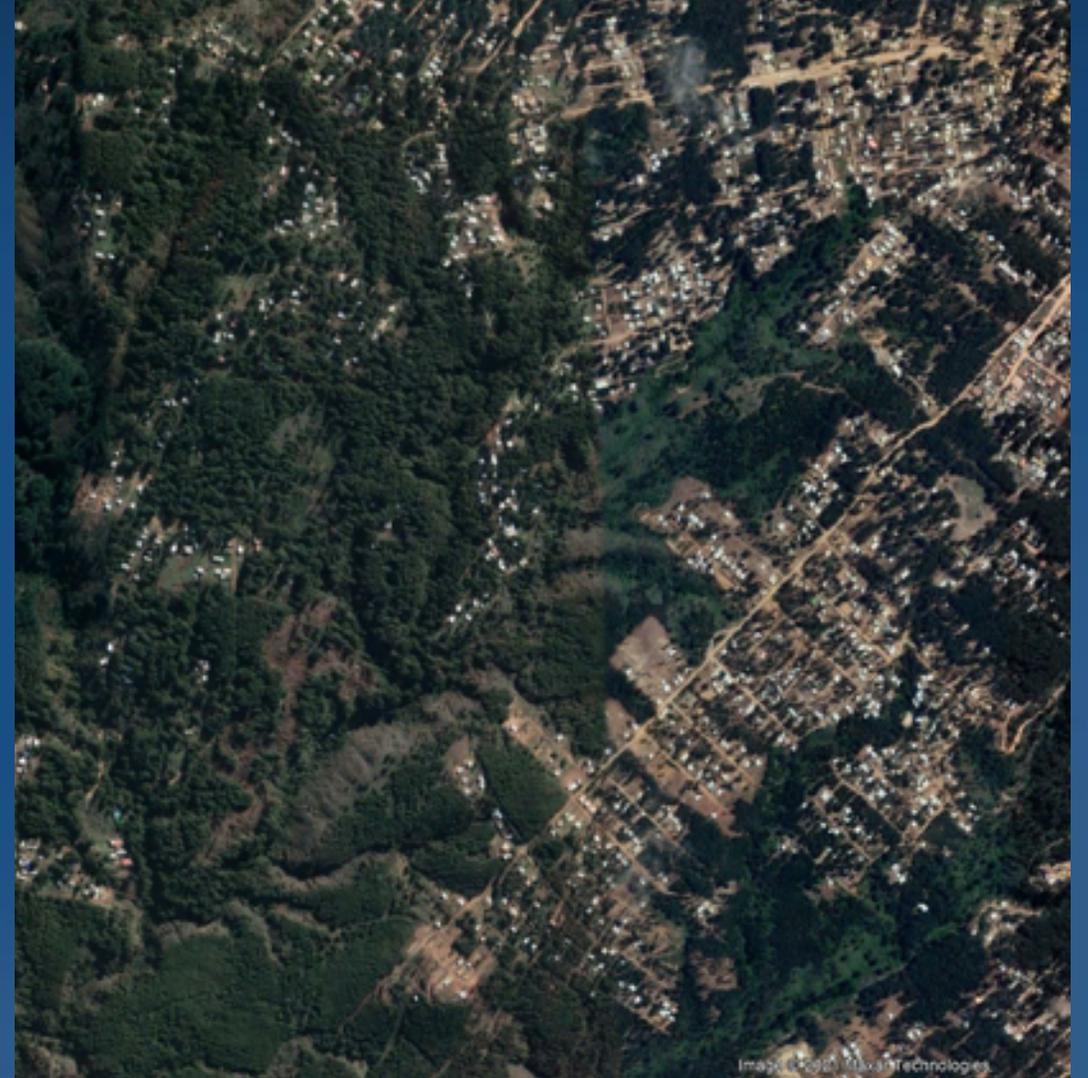
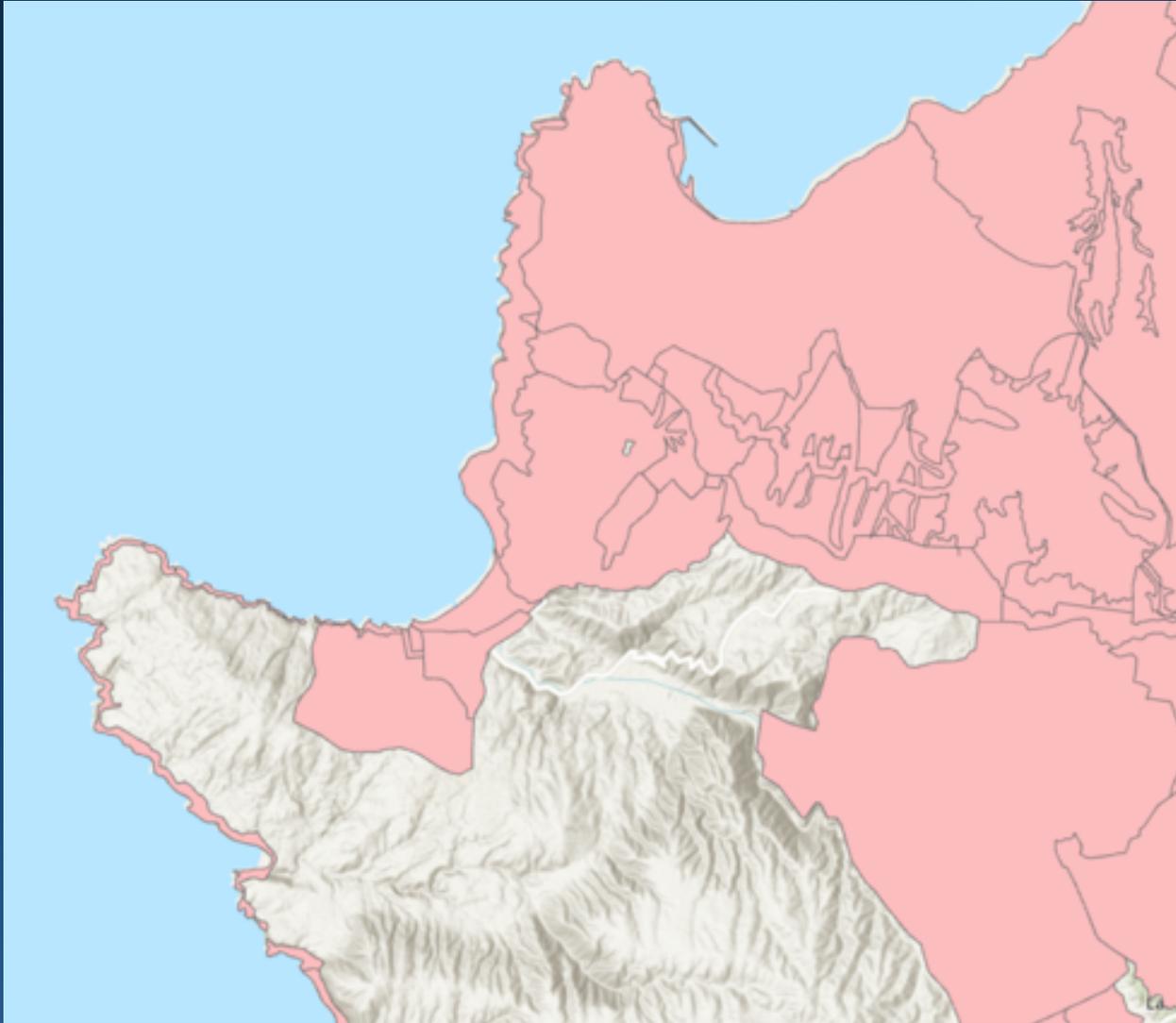
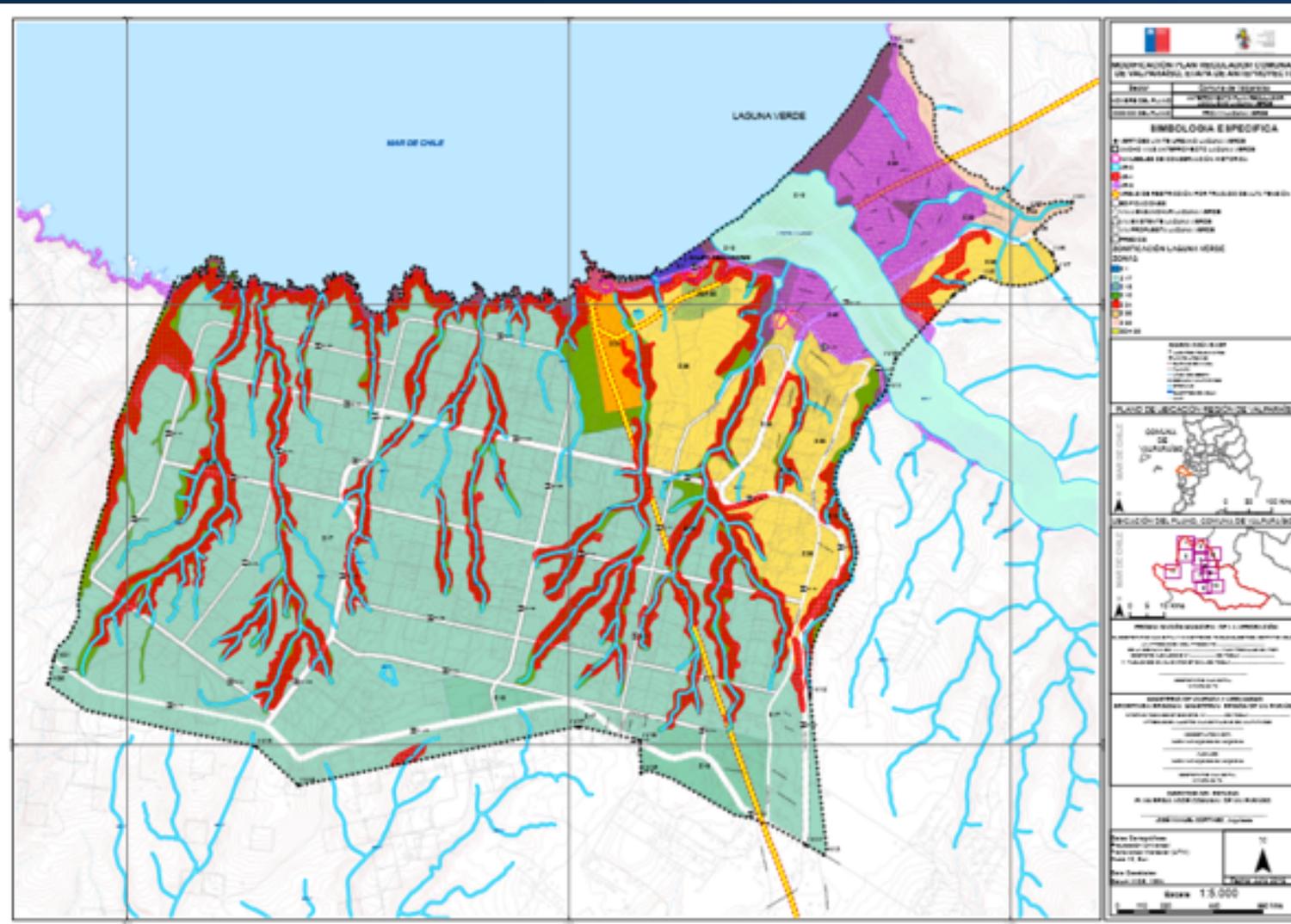


Image © 2020, Maxar Technologies



La planificación normativa no es suficiente para resolver este tipo de problemas:

- La propuesta de plan regulador comunal (que no fue sometida a aprobación) hecha por las consultoras FOCO-SURPLAN abordó el área definida por el PREMVAL como zona de extensión urbana (dejando afuera parte de la zona consolidada que corresponde a zona rural), definiendo zonas de riesgo de quebradas, vialidades estructurantes y normas urbanísticas.
- Si este plan regulador fuera aprobado, no es suficiente para resolver la situación existente por cuanto sin hacer grandes inversiones en macroinfraestructura y sin expropiar las fajas viales no se puede subdividir el suelo. Independiente de los altos costos involucrados, dado que la propiedad ya está fragmentada y no en manos de un único urbanizador, ningún ente privado va a tener la iniciativa de realizar el proceso de habilitación necesario

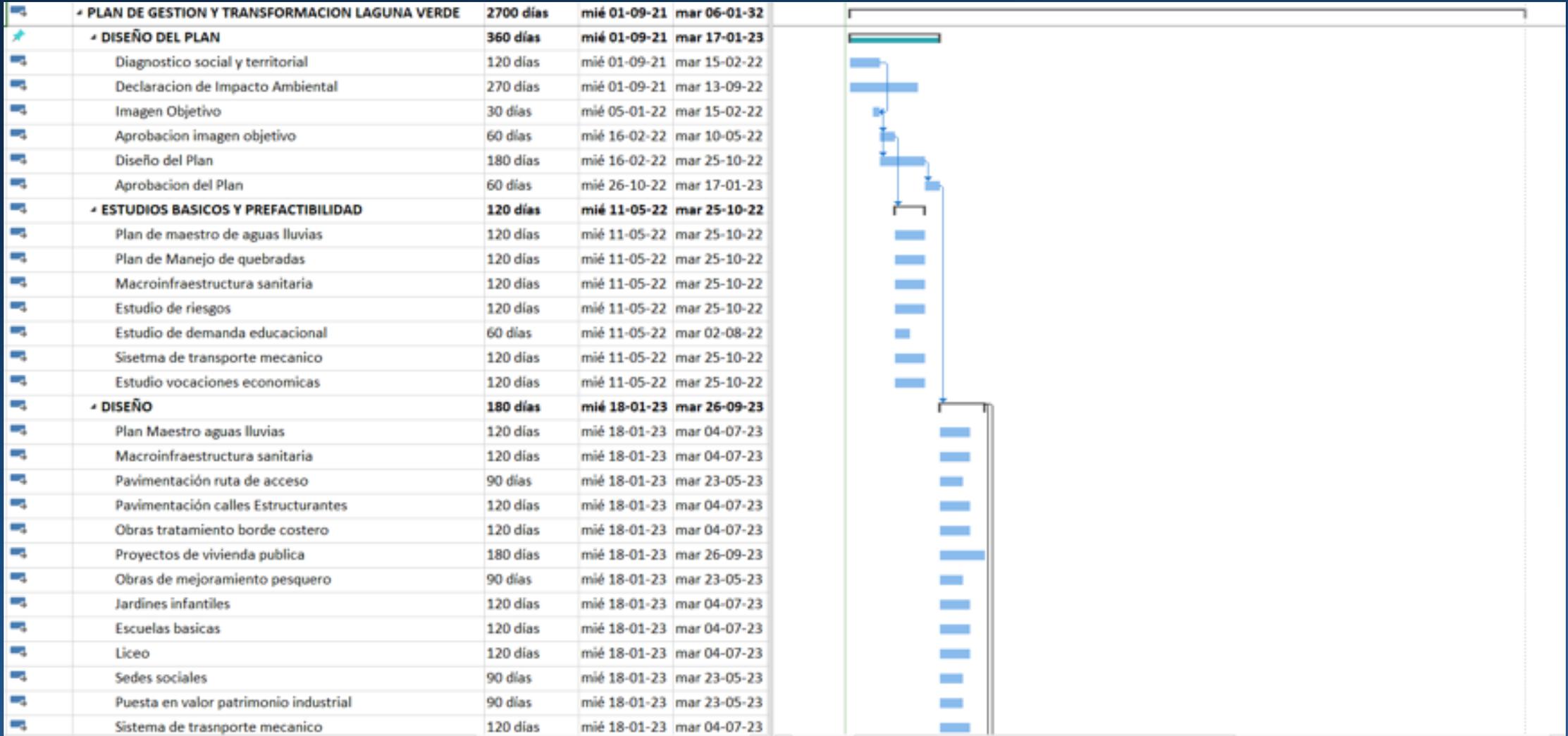
- 1.- Plan de ordenamiento urbano pertinente que defina una estructura de la trama vial y la parcelación que permita regularizar la propiedad y constituir bienes públicos
- 2.- Responder al rol ambiental de las quebradas, asegurando su condición de corredores biológicos, la infiltración de aguas lluvias, el arrastre y depósito de sedimentos, resolviendo situaciones de riesgo de incendio asociada al pasivo ambiental forestal y restaurando la biodiversidad nativa alterada
- 3.- Dotar de infraestructura sanitaria, vial, energética y de telecomunicaciones
- 4.- Dotar de áreas verdes y equipamiento
- 5.- Desarrollar la organización comunitaria e instalar capacidades de gestión de su territorio.

- 6.- Atraer inversiones privadas para dotar de comercio, servicio y promover el turismo
- 7.- Configurar el borde costero para uso ciudadano y establecer formas de resguardo ante el tsunami
- 8.- Resolver la extracción de residuos con reutilización y reciclaje y una perspectiva de economía circular
9. Mejorar las condiciones de las viviendas y atender el déficit habitacional
10. Resolver los problemas de movilidad y transporte dentro de la zona de Laguna Verde y con la cabecera comunal
11. Rescatar el patrimonio cultural de laguna verde y fortalecer la identidad local

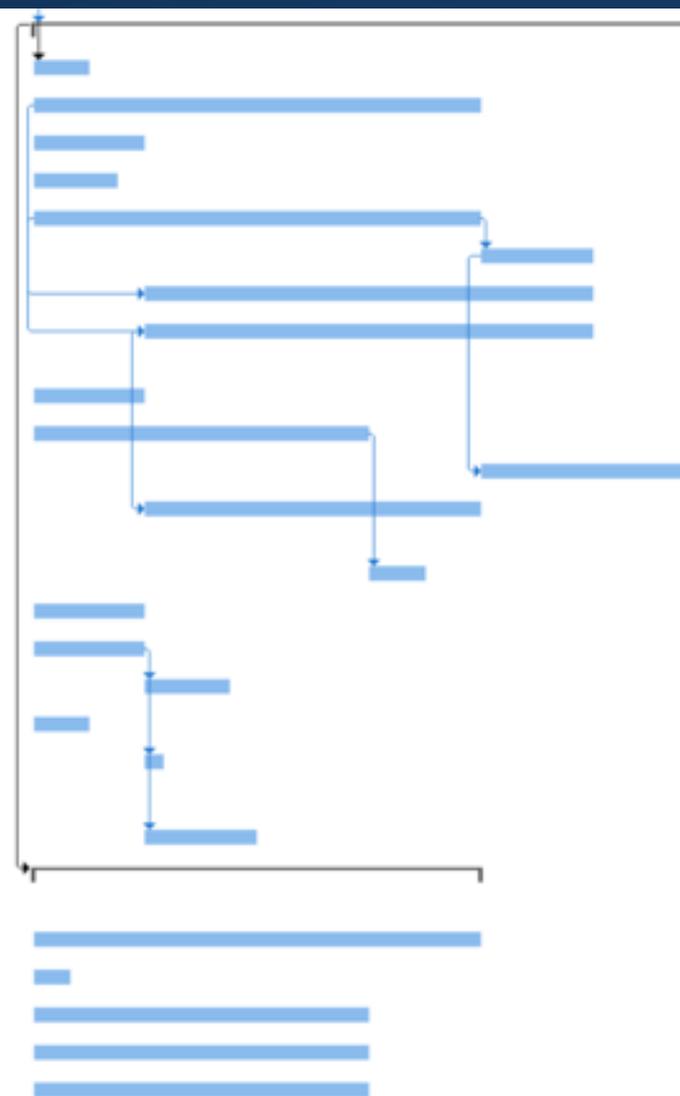
Proyecto	Financiamiento	Unidad Técnica	Operación
ESTUDIOS BASICOS Y PREFACTIBILIDAD			
Plan de maestro de aguas lluvias	MOP-DOH	MOP-DOH	
Plan de Manejo de quebradas	MINVU	SEREMI MINVU / MOP /MMA	
Macro infraestructura sanitaria	FNDR	MOP DOH/ESVAL	
Estudio de riesgos	MINVU	SEREMI MINVU / MMA/DOH	
Estudio de demanda educacional	MINEDUC	SLEP	
Sistema de transporte mecánico	MTT	SECTRA	
Estudio vocaciones económicas	CORFO	CORFO	
OBRAS			
Plan maestro de aguas lluvias	MOP-DOH	MOP-DOH	MOP-DOH
Macro infraestructura sanitaria	FNDR	DOH MOP o ESVAL	ESVAL / MOP-DOH
Micro infraestructura sanitaria	MOP-DOH	DOH/ESVAL	ESVAL / MOP-DOH
Pavimentación ruta de acceso	MOP-DV	Dirección de Vialidad MOP	Dirección de Vialidad MOP
Expropiación de fajas viales y otros	FNDR / MINVU	SERVIU	Municipio
Pavimentación de calles Estructurantes	FNDR	SERVIU	Municipio
Pavimentación calles locales y pasajes	MINVU (con aporte municipal y vecinos)	SERVIU	Municipio
Iluminación publica	FNDR	Chilquinta	Municipio
Áreas verdes y tratamiento de quebradas	FNDR / MINVU	SERVIU	Municipio /Privados/MOP-DOH
Obras de tratamiento de borde costero	MOP / FNDR	DOP MOP	Municipio /DOP MOP
Mejoramiento de infraestructura pesquera	MOP - DOP	DOP MOP	DOP MOP/Pescadores

Proyecto	Financiamiento	Unidad Técnica	Operacion
OBRAS			
Conectividad digital e Infocentro	MTT	Municipio	Municipio/Comunidad
Jardines infantiles	FNDR / JUNJI /INTEGRA	Direccion Arquitectura MOP	Junji/SLEP /Integra
Escuelas Basicas	FNDR/MINEDUC	Direccion Arquitectura MOP	SLEP
Liceo	FNDR/MINEDUC	Direccion Arquitectura MOP	SLEP
Sedes sociales	FNDR	SERVIU/DA MOP /MUNICIPIO	Municipio/Comunidad
Puesta en valor patrimonio industrial	FNDR	Direccion Arquitectura MOP	Municipio/Privados/Comunidad
Supermercado y strip center	PRIVADO	SERVIU	Privado
Sistema de transporte mecánico	PRIVADO	CONCESIONES MOP	Privado/Municipio
Sistema de residuos reciclables	FNDR /PRIVADO	SERVIU / MUNICIPIO	Municipio
Otros equipamientos (deportivos, culturales, recreativo, adulto mayor, jóvenes, infancia)	FNDR	Direccion Arquitectura MOP	Municipio
Mejoramiento habitacional	MINVU	SERVIU	Beneficiario
Proyectos de vivienda publica para arriendo y venta	MINVU	SERVIU	Municipio/Beneficiario
GESION SOCIAL, CULTURAL Y ECONOMICA			
Plan de atraccion de inversiones	CORFO / SERCOTEC	CORFO/SERCOTEC	Privados
Plan de historia e identidad local	FNDR	MUNICIPIO	Comunidad
Plan de desarrollo cultural	FNDR / MINISTERIO DE CULTURA	MUNICIPIO	Comunidad/Municipio
Plan de desarrollo deportivo	FNDR /MINISTERIO DEL DEPORTE	MUNICIPIO	Comunidad/Municipio

Cronograma: ejecución completa en 10 años y seis meses



	• EJECUCION	2160 días	mié 27-09-23	mar 06-01-32	34
	Expropiaciones	180 días	mié 27-09-23	mar 04-06-24	17
	Plan Maestro aguas lluvias	1440 días	mié 27-09-23	mar 03-04-29	
	Macroinfraestructura sanitaria	360 días	mié 27-09-23	mar 11-02-25	
	Pavimentación ruta de acceso	270 días	mié 27-09-23	mar 08-10-24	
	Pavimentación calles Estructurantes	1440 días	mié 27-09-23	mar 03-04-29	
	Aprobacion loteos y subdivisiones	360 días	mié 04-04-29	mar 20-08-30	40
	Pavimentacion participativa	1440 días	mié 12-02-25	mar 20-08-30	40
	Sisetma de areas verdes y tratamiento de quebradas	1440 días	mié 12-02-25	mar 20-08-30	37
	Sistema de transporte mecanico	360 días	mié 27-09-23	mar 11-02-25	
	Obras tratamiento borde costero	1080 días	mié 27-09-23	mar 16-11-27	
	Proyectos de vivienda publica	720 días	mié 04-04-29	mar 06-01-32	41
	Proyectos de mejoramiento habitacional	1080 días	mié 12-02-25	mar 03-04-29	43
	Obras de mejoramiento pesquero	180 días	mié 17-11-27	mar 25-07-28	45
	Jardines infantiles	360 días	mié 27-09-23	mar 11-02-25	
	Escuelas basicas	360 días	mié 27-09-23	mar 11-02-25	
	Liceo	270 días	mié 12-02-25	mar 24-02-26	50
	Sedes sociales	180 días	mié 27-09-23	mar 04-06-24	
	Puesta en valor patrimonio industria	60 días	mié 12-02-25	mar 06-05-25	50
	Sistema de desechos reciclables				
	Otros equipamientos	360 días	mié 12-02-25	mar 30-06-26	50
	• GESTION SOCIAL, CULTURAL Y ECONOMICA	1440 días	mié 27-09-23	mar 03-04-29	35
	Plan de atraccion de inversiones	1440 días	mié 27-09-23	mar 03-04-29	
	Plan de historia e identidad local	120 días	mié 27-09-23	mar 12-03-24	
	Plan de desarrollo cultural	1080 días	mié 27-09-23	mar 16-11-27	
	Plan de desarrollo deportivo	1080 días	mié 27-09-23	mar 16-11-27	
	Planes de gestion y mantencion de barrio	1080 días	mié 27-09-23	mar 16-11-27	



**NOTA: LAS OPINIONES Y PROPOSICIONES SOBRE ARTÍCULOS DE LA LEY SE ENTREGAN
EN DOCUMENTO SEPARADO Y ENVIADO A LA COMISIÓN**

Finalmente,

**Agradecer a la Comisión de Vivienda y Urbanismo del
Senado y Biblioteca la posibilidad brindada para exponer
pensamientos y acciones.**

Comités de Hábitat y Vivienda y Comisión de Desarrollo Urbano y Territorio

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE

SENADO 2021



COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE CHILE

Comité **Hábitat y Vivienda**
Comité **Desarrollo Urbano y Territorio**

Jadille baza A.

Presidenta Nacional Colegio de Arquitectos de Chile

Francisco Herrera M.

Vicepresidente Asuntos Internos
Colegio de Arquitectos de Chile

Julio Alegría G.

Presidente Comité Desarrollo Urbano
Colegio de Arquitectos de Chile

Marco Rodríguez O.

Presidente Comité Hábitat y Vivienda
Colegio de Arquitectos de Chile

Daniel Sepulveda V.

Miembro Comité Hábitat y Vivienda
Colegio de Arquitectos de Chile