



Centro de
Estudios Territoriales
UANDES



Universidad de
los Andes

OBSOLECENCIA DEL LÍMITE URBANO

01

DESBORDE TERRITORIAL

LOTEOS BRUJOS
TOMAS DE TERRENO
PARCELAS DE AGRADO

02

CAMBIO DE PARADIGMA

OBSOLECENCIA DEL
LÍMITE URBANO

03

CAMBIOS DE USOS DE SUELO

04

IMPACTO EN LA DEMANDA HABITACIONAL



01

DESBORDE TERRITORIAL

LOTEOS BRUJOS
TOMAS DE TERRENO
PARCELAS DE AGRADO

02

**CAMBIO DE
PARADIGMA**

OBSOLECENCIA DEL
LÍMITE URBANO

03

**CAMBIOS DE USOS DE
SUELO**

04

**IMPACTO EN LA
DEMANDA
HABITACIONAL**



Factores del Estallido Social y Pandemia

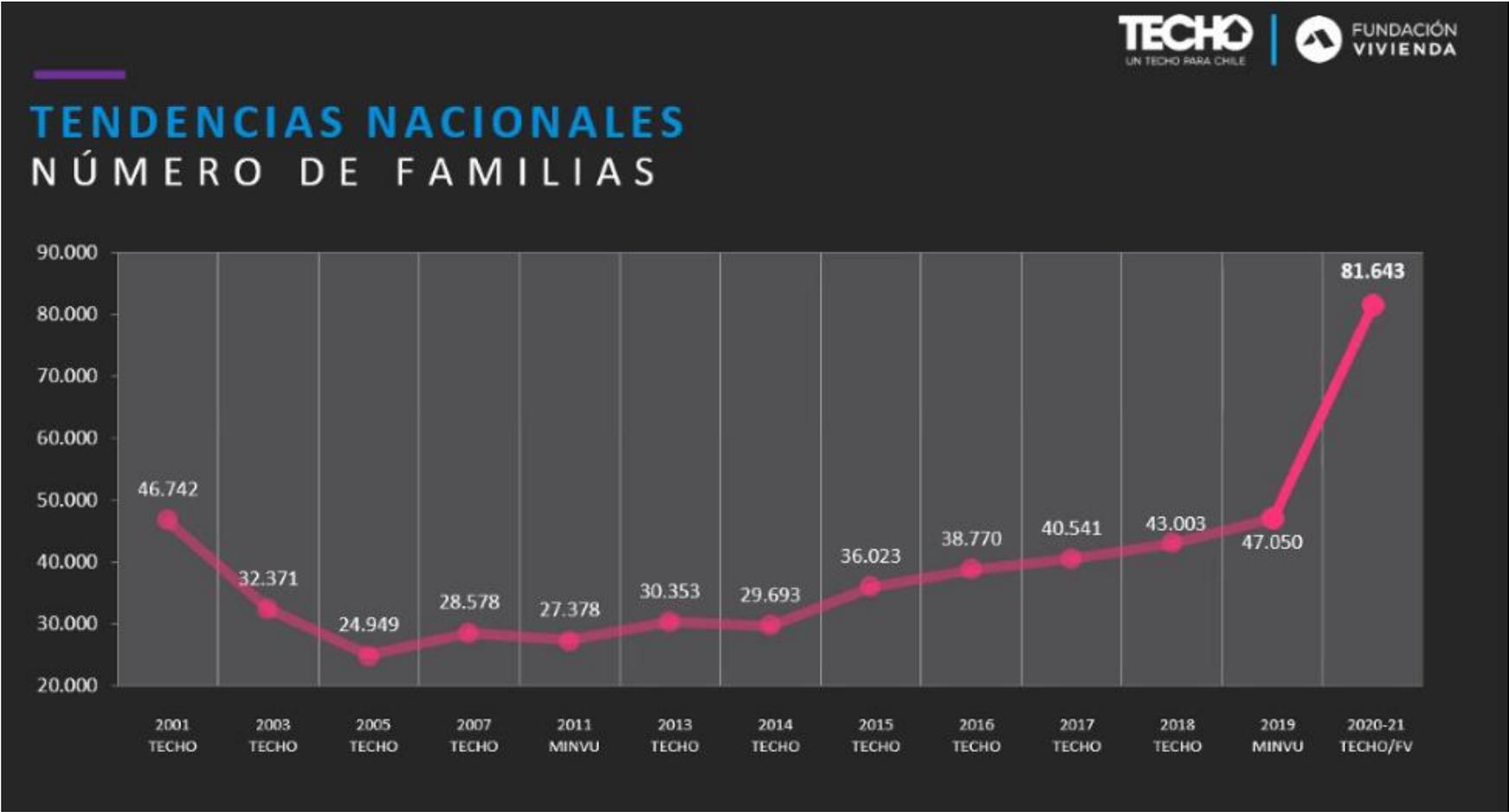
Explosión de Parcelas de Agrado, Loteos irregulares y Tomas de Terrenos



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.



Aumento campamentos



2. Evidencia de desarrollo habitacional en el área rural

i. Subdivisiones 3.516 - Parcelas de Agrado

Fuente: Estudio Parcelas de agrado desde la perspectiva censal y territorial. INE-UC, 2020.

Gráfico N°1: Cantidad de viviendas empadronadas en el período 2002 - 2017

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2002 y Censo 2017.

- Viv. particulares en PA según Censo 2002
- Viv. particulares en PA según Censo 2017

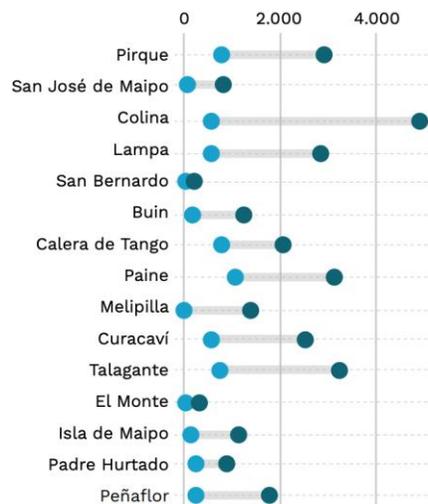
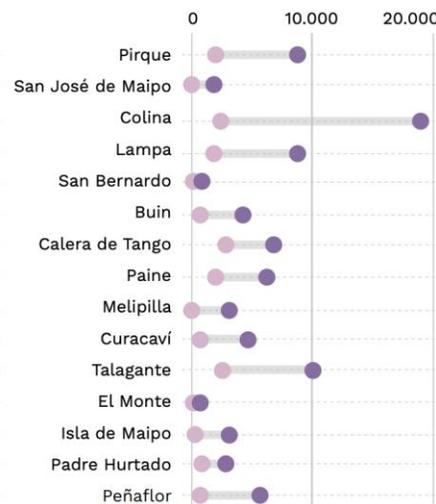


Gráfico N°2: Cantidad de población empadronada en el período 2002 - 2017

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2002 y Censo 2017.

- Pob. particular en PA según Censo 2002
- Pob. particular en PA según Censo 2017



Crecimiento significativo en el número de parcelas de agrado en comunas periféricas de la RM, pero también a lo largo del país, en el periodo intercensal 2002-2017.

Gráfico N°1: Cantidad de viviendas empadronadas en el período 2002 - 2017

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2002 y Censo 2017.

- Viv. particulares en PA según Censo 2002
- Viv. particulares en PA según Censo 2017

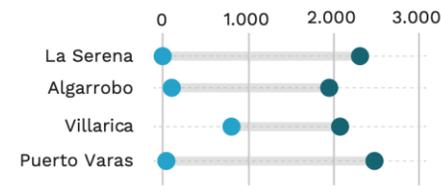
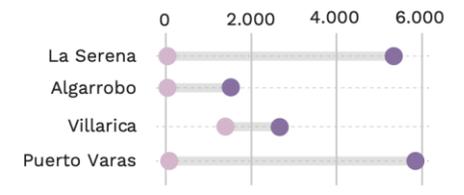


Gráfico N°2: Cantidad de población empadronada en el período 2002 - 2017

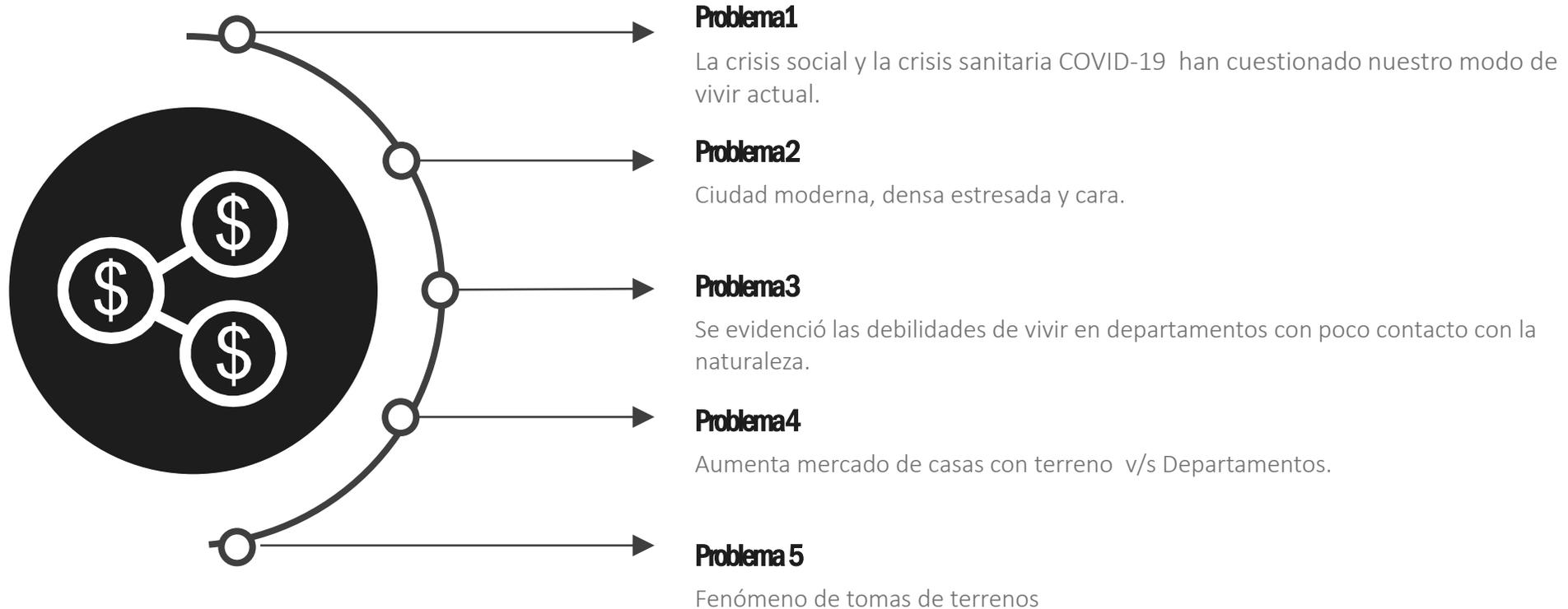
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2002 y Censo 2017.

- Pob. particular en PA según Censo 2002
- Pob. particular en PA según Censo 2017



Ciudad Post Covid-19

Presentará grandes desafíos y oportunidades para nuevos modelos y paradigmas de gobernanza, planificación territorial, desarrollo económico y social.

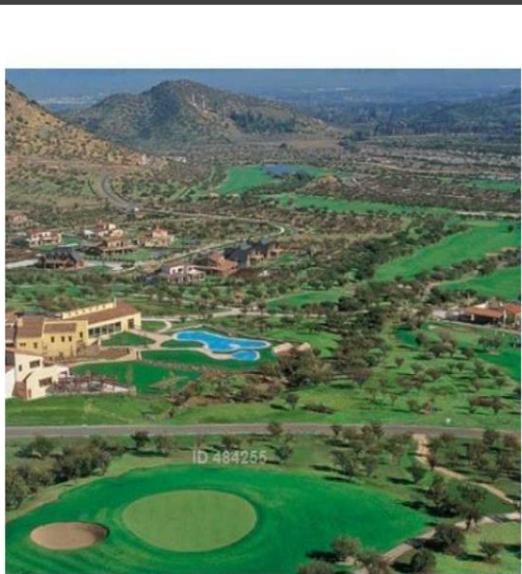


Ciudad Post Covid



Diversidad Territorial de las Subdivisiones de Predios Rústicos en Chile

TIPOLOGÍA



CONECTIVIDAD Y SERVICIOS

Se han concentrado próximos a los límites urbanos de las principales ciudades, en esta categoría hay buenos ejemplos donde incorporan valor agregado en estándar de urbanización, seguridad, esparcimiento, equipamiento y reglamento de Convivencia, dando solución al acceso a la vivienda.



RURALIDAD

En esta categoría se presentan casos con estándares bajos de urbanización y suele aparecer la conformación de loteos irregulares.



PAISAJE

Nuevas tendencias post COVID, familias jóvenes optan por vivir alejado de los centros urbanos en busca de tranquilidad y paisaje como las zonas de los lagos, Ríos, próximas al litoral o Valles áridos del norte.



OTRAS EXPRESIONES DEL MISMO PROBLEMA



TOMAS DE TERRENO

Se trata de una figura ilegal, mediante la cual el propietario de un gran predio rural “vende” a distintas personas una parte de este predio, en el cual las familias adquirientes aspiran construir su vivienda.

Se configura es un engaño.



LOTEOS IRREGULARES

Se trata de una figura ilegal, mediante la cual el propietario de un gran predio rural “vende” a distintas personas una parte de este predio, en el cual las familias adquirientes aspiran construir su vivienda.

Así, lo que se configura es un engaño.



DESALOJO-DEMOLICIÓN





01

DESBORDE TERRITORIAL

LOTEOS BRUJOS
TOMAS DE TERRENO
PARCELAS DE AGRADO

02

**CAMBIO DE
PARADIGMA**

OBSOLECENCIA DEL
LÍMITE URBANO

03

**CAMBIOS DE USOS DE
SUELO**

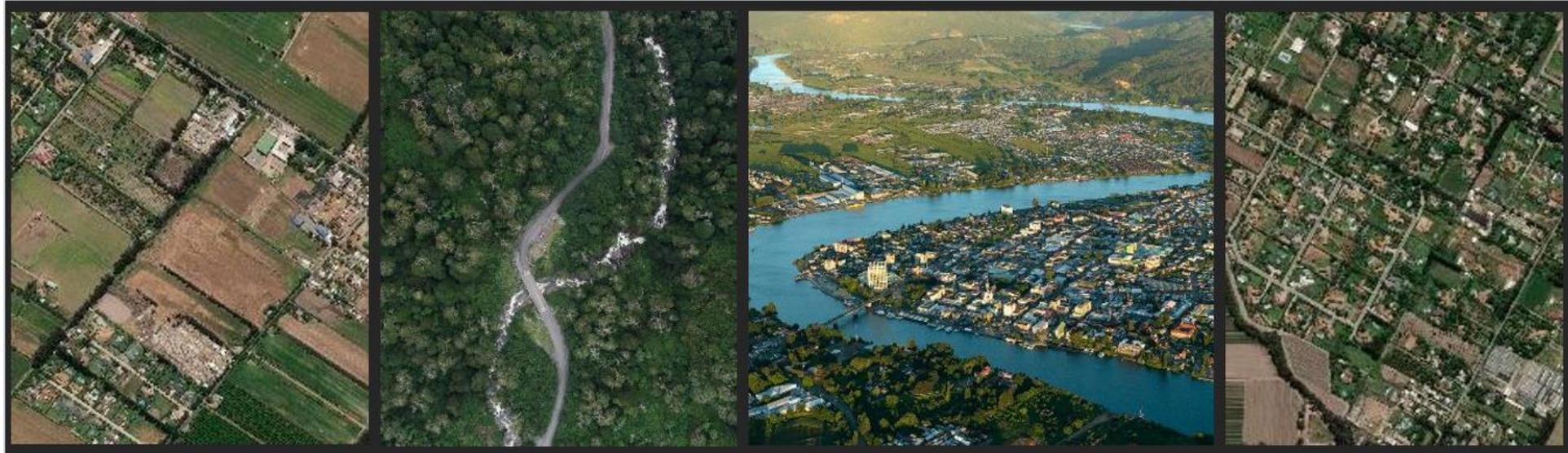
04

**IMPACTO EN LA
DEMANDA
HABITACIONAL**



Contexto nacional (Chile)

Chile continental tiene 75,6 millones de ha. De éstas, **75,4 millones de ha. son rurales (99,7%)***



Estas 75,4 millones de ha. se regulan con normas de excepción (Artículo 55 de la LGUC).

*Si se descuentan cordillera, cuerpos de hielos, etc. el área ocupable es el 92,8% del territorio nacional, es decir, **70 millones de ha.**
El territorio urbano es de : 0,3% (226.800 ha)

PNDR

“Los necesarios vínculos entre las áreas urbanas y rurales exigen dejar atrás la tradicional visión dicotómica urbano-rural. La constatación de flujos continuos de personas, bienes y servicios que transitan desde zonas rurales hacia zonas urbanas y viceversa, no solo hace difusos los límites tradicionales, sino que dan cuenta de la complejidad de los diversos espacios desde aquellos más cercanos a centros urbanos hasta los más aislados y remotos.”



CAMBIO DE PARADIGMA EN EL ÁREA RURAL

La expansión habitacional en el área, por regla general, se encuentra PROHIBIDO por la legislación vigente.

Si bien la misma legislación contempla algunas EXCEPCIONES, estas deben ser entendidas de manera RESTRICTIVA.

Cambiar el paradigma de una visión dicotómica a una que permitan incorporar una visión territorial más articulada y holística al problema.



01

DESBORDE TERRITORIAL

LOTEOS BRUJOS

TOMAS DE TERRENO

PARCELAS DE AGRADO

02

**CAMBIO DE
PARADIGMA**

OBSOLECENCIA DEL
LÍMITE URBANO

03

**CAMBIOS DE USOS DE
SUELO**

NORMAS DE EXCEPCIÓN

04

**IMPACTO EN LA
DEMANDA
HABITACIONAL**



CAMBIO USO DE SUELO

En los terrenos ubicados fuera del límite urbano no era posible, pues contábamos con los planes reguladores y sus límites urbanos “rígidos” que lo impedían. No obstante, ocurrían varias situaciones:

- Los municipios en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ampliaban el límite urbano para incorporar el terreno deseado, o bien,
- los Seremis del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobaban sistemáticamente proyectos de vivienda social fuera del límite urbano, utilizando para ello el mecanismo de excepción regulado en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) de 1975.
- Conjuntos habitacionales de Parcelas DL 3.516



CAMBIO USO DE SUELO

"Mientras en nuestro país se optaba por impulsar el establecimiento de límites urbanos, a través de nuestros instrumentos de planificación territorial, en los diversos territorios operaban masivamente las “excepciones” que nuestro propio marco legal nos ofrece”.

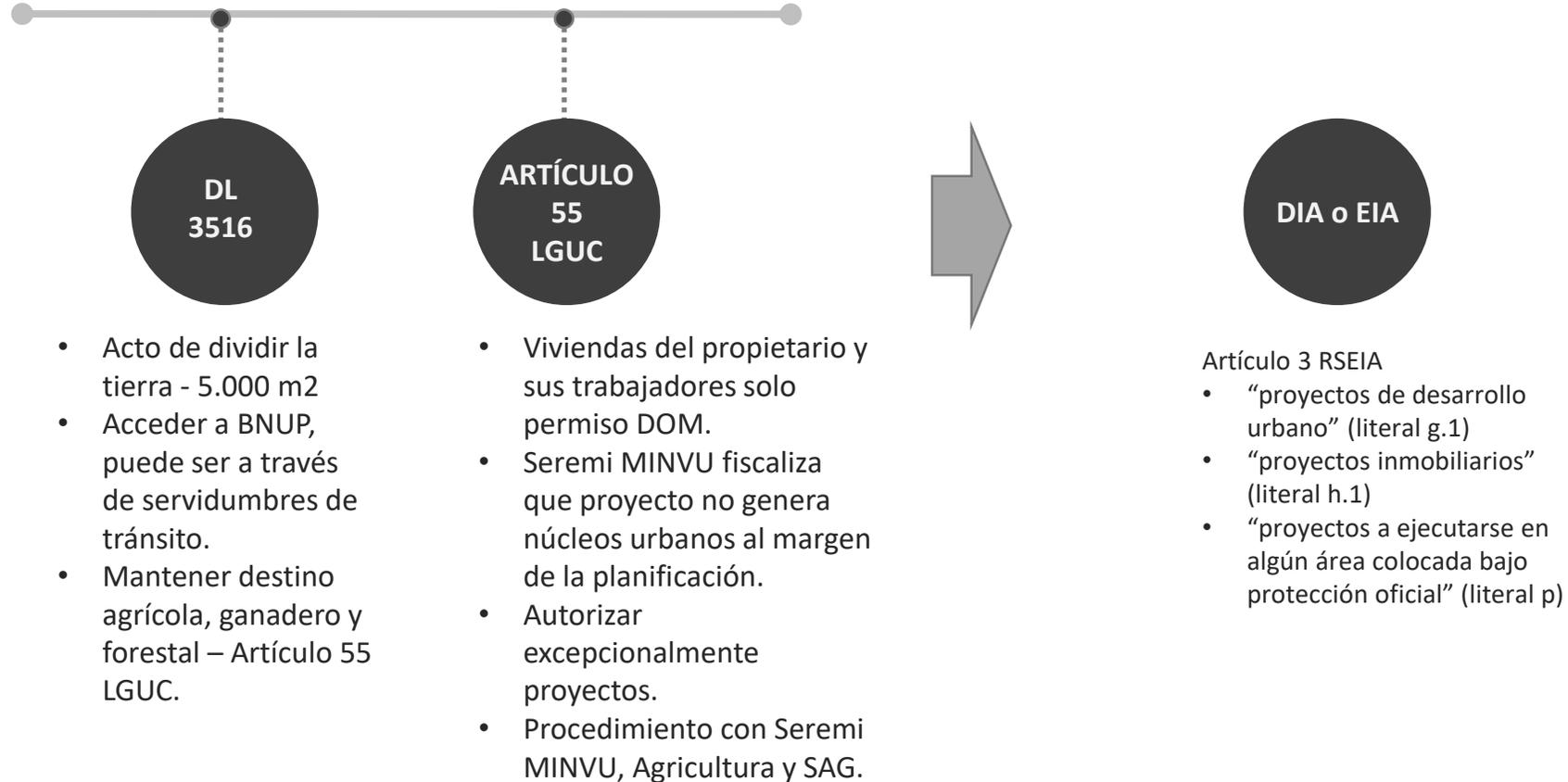
- Artículo 55 de la LGUC.
- Decreto Ley N° 3.516 de 1980



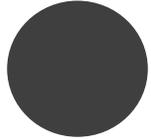
HACIENDA DE CHICUREO



Proyectos en Área Rural

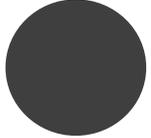


DL 3.516 División de Predios



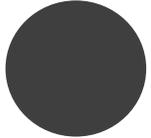
No existen requisitos mínimos de urbanización

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



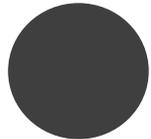
No existen normas sobre desarrollo semiurbano

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 emplazarse en los bordes urbanos de las ciudades, produciendo una expansión indirecta de los límites urbanos comunales al margen de la planificación intercomunal.



Inequidad en las reglas y exigencias 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.



INICIATIVAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS

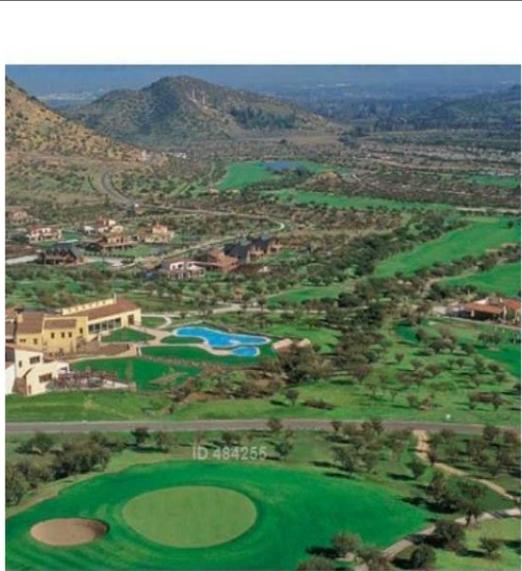


- **INICIATIVA PARLAMENTARIA BOLETIN N°s 14.605-14, 15.214-14, 15.215-14** DA UNA **SOLUCIÓN AL STOCK DE PARCELAS SUBDIVIDIDAS** Y YA INSCRITAS EN EL CBR, PERMITIENDO CONSTRUIR LAS VIVIENDAS DEL PROPIETARIO SIN NECESARIAMENTE TENER EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA **PERO NO TRATA EL PROBLEMA DE FONDO DEL HABITAR LA RURALIDAD.**
- **MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES** DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, PRETENDE **PROHIBIR** LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE AGRADO, QUE NO TENGAN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, **PARALIZANDO A UNA POBLACIÓN QUE QUIERE VIVIR EN UN AMBIENTE RURAL, SUSTENTABLE, QUE GRACIAS AL AVANCE DE NUEVAS TECNOLOGIAS HACEN FACTIBLE TRABAJAR A DISTANCIA.**
- **AL PROHIBIR LA EDIFICACION EN LAS PARCELAS YA INSCRITAS, SIN EXPLOTACIÓN AGRICOLA, SE VA A TRANSFORMAR EN UN PROBLEMA PARA LOS MUNICIPIOS,** YA QUE VA SER IMPOSIBLE RECONVERTIRLAS SI ESTAN UBICADAS EN UNA PARCELACIÓN YA CONSOLIDADO Y **SE VAN A TRANSFORMAR EN TERRENOS, ABANDONADOS, OSCUROS, INSALUBRE E INSEGUROS,** CON ALTOS PASTIZALES SUCEPTIBLES DE INCENDIOS Y POSIBLES BOTADEROS ILEGALES. LOS TERRENOS ERIAZOS ACTUALMENTE PAGAN UNA SOBRETASA DEL **IMPUESTO TERRITORIAL,** LA CUAL PODRIAN INPUGNAR POR EL DETRIMENTO AL NO PODER CONSTRUIR SU VIVIENDA, **IMPACTANDO ESTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL.**



Diversidad Territorial de las Subdivisiones de Predios Rústicos en Chile

PROPUESTAS



CONECTIVIDAD Y SERVICIOS

Se requiere reconocer en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial (PROT) el desarrollo Periurbano de las Areas Intercomunales y Metropolitanas (Definición de areas funcionales urbanas-OCDE) en armonía con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial.



RURALIDAD

Se requiere condicionar a los proyectos de Vivienda a mejores estandares ambientales para aprobar Permisos de Edificación, de manera de generar desarrollos sostenibles:

- Tratamiento de aguas grises
- Paneles solares
- 90% forestación nativa
- 10% de cespèd
- Cobro de basura en contribuciones
- Aumentar el aporte al Espacio Pùblico.



PAISAJE

Se requiere acoger nuevos proyectos subdivision habitacionales, acogidos a una nueva Ley de Coopropiedad rural de Conservación con un alto estandar ambiental, entendiendo tambien el Turismo como herramienta de conservación, en armonía con la Política Nacional de Desarrollo Rural.

OBSOLECENCIA DEL LÍMITE URBANO

01

DESBORDE TERRITORIAL
LOTEOS BRUJOS
TOMAS DE TERRENO
PARCELAS DE AGRADO

02

**CAMBIO DE
PARADIGMA**
OBSOLECENCIA DEL
LÍMITE URBANO

03

**CAMBIOS DE USOS DE
SUELO**

04

**IMPACTO EN LA
DEMANDA
HABITACIONAL**



IMPACTO EN LA DEMANDA HABITACIONAL

"Las Políticas habitacionales y la planificación urbana -especialmente lo relativo al límite urbano y las excepciones contenidas en nuestro marco regulatorio- que son, al menos en parte, responsables de la existencia de este déficit de ciudad en muchas ciudades de nuestro país".

Capítulo 1: Déficit de Ciudad (Pilar Giménez)



IMPACTO EN LA DEMANDA HABITACIONAL

"El dogma artificial que nos impusimos de densificación por sobre la extensión, materializado en la aplicación de la herramienta del límite urbano, generó un gran dolor a la ciudad, caracterizado por la aparición de extensas zonas en las periferias de las ciudades sin equipamientos ni servicios públicos o privados y alejados de las oportunidades de empleo, que hoy nos vemos obligados a enfrentar".



Capítulo 1: Déficit de Ciudad (Pilar Giménez)



IMPACTO EN LA DEMANDA HABITACIONAL

"La existencia del límite urbano no fue impedimento para que masivamente se desarrollaran viviendas sociales en las periferias de todas las ciudades de Chile, sin considerar las externalidades negativas asociadas a una localización alejada de la ciudad consolidada, entre ellas la infraestructura urbana inexistente en dichos territorios, el transporte necesario para conectar con los centros de empleo y servicios, el tiempo de traslado de las personas, y el impacto en la calidad de vida de las personas, entre otros".

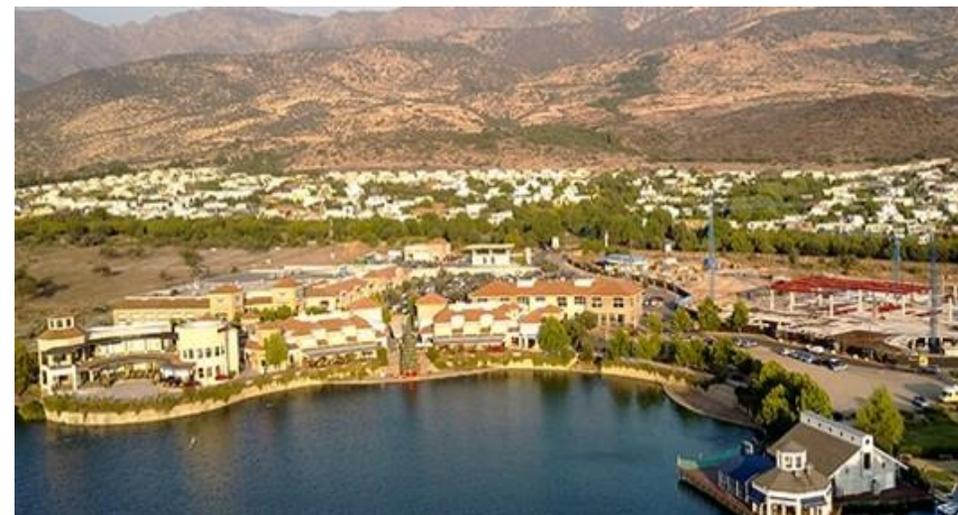
Capítulo 1: Déficit de Ciudad (Pilar Giménez)



IMPACTO EN LA DEMANDA HABITACIONAL

"Se hace necesario revisar nuestro modelo de planificación, basado en la lógica de un límite urbano supuestamente "rígido", pero que en la práctica no lo es. reconocer las preferencias de las personas e intentar entregar una respuesta realista a ellas, a través de la planificación, combinando los modelos de crecimiento por extensión con la densificación y siempre considerando las externalidades o impactos, positivos y negativos, que genera cada desarrollo, en lo económico, en lo social y en lo ambiental".

Capítulo 1: Déficit de Ciudad (Pilar Giménez)



ZDUC PIEDRA ROJA

CONCLUSIONES



- Los efectos del estallido Social y la Pandemia han demostrado la **obsolescencia del límite urbano como contenedor de crecimiento**.
- **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.
- **Modificación la Ley de Copropiedad y la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, 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.
- **La densificación y la extensión deben ser entendidos como procesos complementarios y necesarios**, cada uno con sus propios requerimientos para que aporten a la vida urbana. Desconocer lo anterior nos lleva invisibilizar una realidad que seguirá ocurriendo -incluso al margen de la regulación y en condiciones de precariedad- en tanto responde a preferencias legítimas de las personas de elegir una forma de vivir y de ocupar el territorio".





Centro de
Estudios Territoriales
UANDES



Universidad de
los Andes

Angela PRADO

+56 9 47708709

aprado@uandes.cl