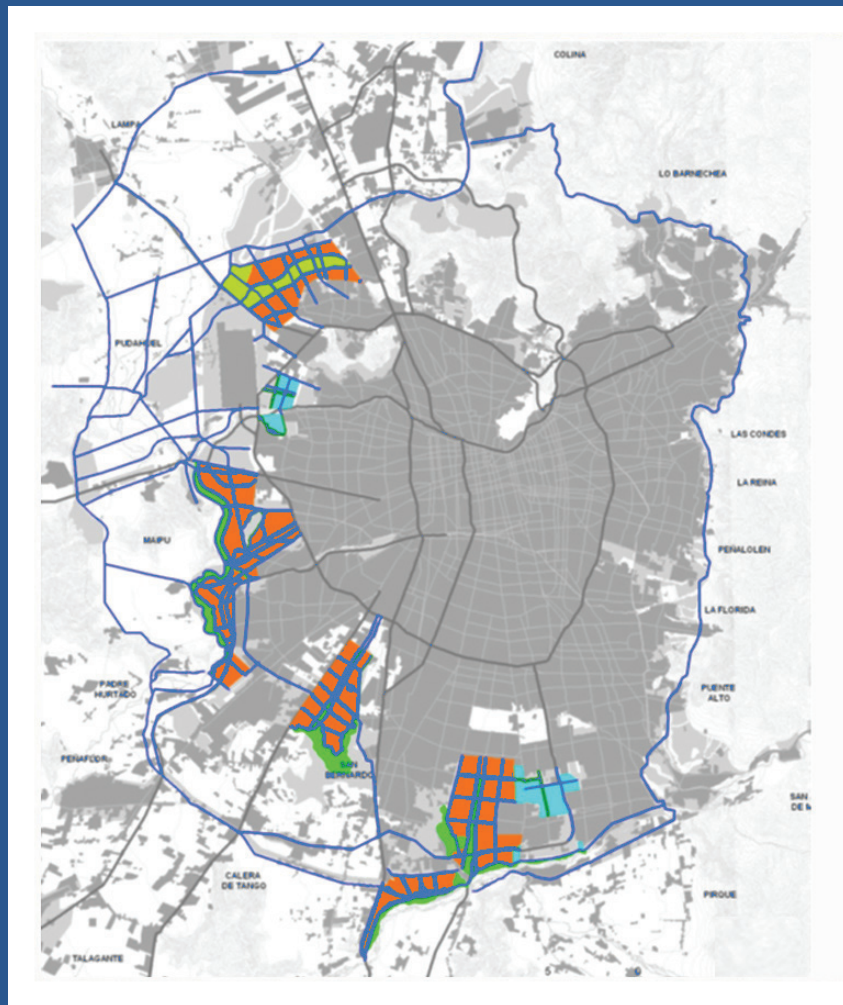


PRMS 100

Plazos de Implementación

Incorporación de suelos al mercado



Noviembre 2013

PRMS 100

Plazos de Implementación

Incorporación de suelos al mercado



Noviembre 2013



ATISBA

Estudios & Proyectos Urbanos

Reporte preparado por:
Atisba Estudios y Proyectos Urbanos
Alsacia130, Las Condes Santiago de Chile
Teléfono: (+56) 2 245 01 04
Contacto: info@atisba.cl
Sitio Web: www.atisba.cl

Imagen portada: Atisba

Cómo citar este documento:

ATISBA. "PRMS 100. Plazos de Implementación: Incorporación de suelos al mercado". [en línea]: documenting electronic sources on the Internet. 2013 [fecha de consulta: _____]. Disponible en: < <http://www.atisba.cl> >

ÍNDICE

1	PRESENTACIÓN	05
2	HITOS Y PLAZOS DE APROBACION.....	06
	HITO 1 - Aprobación PRMS 100: Noviembre, 2013	06
	HITO 2 - Reglamento Estudios de Factibilidad Territorial: Abril, 2014....	06
	HITO 3 – Agregación y Fusión de Terrenos: Junio, 2014	06
	HITO 4 – Elaboración de Estudio de Factibilidad Territorial: Dic 2014....	06
	HITO 5 – Aprobación Estudio de Factibilidad Territorial: Dic 2015.....	07
	HITO 6 – Aprobación Estudios Complementarios: Junio 2016.....	07
	HITO 7 – Obtención de Permiso de Edificación y Loteo: Dic 2017	08
	HITO 8 – Salida al Mercado: Diciembre de 2018	08
3	CONCLUSIONES	09

01 PRESENTACIÓN

Este reporte tiene como objetivo es estimar en que plazo podrían entrar al mercado inmobiliario los terrenos incorporados al área urbana por el PRMS 100. Para ello se identifican los hitos que deben cumplirse de acuerdo a la Ordenanza de dicho instrumento y se comparan tramitaciones de proyectos de similar complejidad.

El proyecto PRMS 100 propone ampliar en aproximadamente 9.600 hectáreas el radio urbano de Santiago, en el sector norte, poniente y sur de la ciudad. De ese total, un 65% sería destinado a usos residenciales mixtos bajo una normativa denominada “ZUC” (Zonas Urbanas Condicionadas) y el 27% a parques intercomunales y un 8% a suelos que ya son urbanos y que cambian su uso de industria exclusiva a residencial mixto.

La norma define una densidad base muy baja, que puede ampliarse para desarrollar proyectos inmobiliarios siempre y cuando, los proyectos cumplan con varios requisitos, lo que explica el nombre de “Zonas Urbanas Condicionadas” siguiendo la lógica aplicada en las PDUC de Pudahuel o las ZUDC de Colina .

Dentro de las condiciones se exigen proyectos inmobiliarios en terrenos iguales o superiores a 60 hectáreas, que deben destinar un 8% de suelo para vivienda social. Además deben materializar vialidades estructurantes y parques intercomunales definidos en el PRMS 100, y en este último caso, los deben mantener por cinco años.

Para verificar el cumplimiento de estas condiciones, los propietarios de los terrenos ZUC deben presentar un “Estudio de Factibilidad Territorial” que debe ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (Seremi Minvu) con consulta a varios servicios públicos. Sólo después de esta aprobación, el propietario debe seguir con todo el trámite que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En la tercera parte se detalla este proceso.

02 HITOS Y PLAZOS DE APROBACION

HITO 1 - Aprobación PRMS 100: Noviembre, 2013 /

Estaría cumplido con la reciente toma de razón por parte de la Contraloría General de la República.

HITO 2 - Reglamento Estudios de Factibilidad Territorial: Abril, 2014 /

Para que el PRMS 100 pueda operar, se requiere elaborar un reglamento que precise los alcances del Estudio de Factibilidad Territorial (EFT).

El EFT debe ser presentado por los propietarios de los terrenos como pre-requisito para obtener el cambio de densidad que les permita desarrollar proyectos inmobiliarios. Su objetivo es formular un plan maestro del terreno, asignar densidades, vías y parques y compensar impactos territoriales.

El Reglamento de los EFT se encuentra en fases muy preliminares de desarrollo. Cerrarlo debiera tomar cinco meses, ya que debe ser consensuado con otros organismos que participarán de la aprobación de los proyectos inmobiliarios, como la Secretaría Regional Ministerial de Transportes (Seremi de Transportes), lo que se suma al cambio de autoridades. Además, es posible que la CGR también solicite revisar este reglamento.

HITO 3 – Agregación y Fusión de Terrenos: Junio, 2014 /

La ordenanza del PRMS 100 sólo permite desarrollar proyectos inmobiliarios en terrenos de 60 hectáreas o más. Además deben incluir porcentajes de áreas verdes y vialidades predeterminados en la Ordenanza del instrumento.

Ambas operaciones son difíciles de implementar, considerando la fragmentación predial de las ZUC y la presión especulativa que pueden generar propietarios menores, cuyo aporte resulta clave para cumplir con las cuotas de áreas verdes. Por lo mismo, se estima que este proceso debiera tomar un año para estudiar títulos, formalizar contratos de asociación, compra, etc.

Como esto se realizará por sectores, y podría partir antes que tener listo el reglamento de los EFT, los primeros predios de 60 hectáreas podrían estar conformados el primer semestre de 2014.

HITO 4 – Elaboración de Estudio de Factibilidad Territorial: Diciembre 2014 /

Cuando la Seremi Minvu termine el reglamento, los titulares que quieran desarrollar proyectos inmobiliarios en el PRMS 100 deberán elaborar los EFT, bajo un formato de “plan maestro”.

Esto implica el diseño del loteo, la definición de las superficies destinadas a cada uso de suelo, la verificación de las cuotas de áreas verdes y vialidad y la estimación y mitigación de impactos.

Luego de analizar los contenidos mínimos establecidos en la ordenanza, Atisba estima que la elaboración del EFT debiera tomar como mínimo 10 a 12 meses, asumiendo que se avanza en paralelo con la agregación de terrenos (Hito 3) realizando los estudios preliminares.

Por lo tanto, una fecha conservadora para la presentación de los primeros EFT sería Diciembre de 2014, lo que debiera abarcar un porcentaje menor de las 9.615 hectáreas incluidas en el PRMS 100, ya que en varios casos, el proceso de agregación y fusión de terrenos será mayor.

HITO 5 – Aprobación Estudio de Factibilidad Territorial: Diciembre 2015 /

La aprobación de los EFT deberá ser realizada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (Seremi Minvu), con consulta a los municipios y a otros servicios con tuición en la materia.

Si bien la opinión de estos servicios no es vinculante, este requisito ampliará los plazos de tramitación respecto a un proyecto tradicional de forma considerable, especialmente por las exigencias que podría plantear la Seremi de Transportes que en el caso de las ZUDC y las PDUC, han retrasado en años el trámite de aprobación.

Considerando lo anterior, en un escenario optimista, la Seremi Minvu debiera tomar 12 meses para aprobar los EFT. Es decir, Diciembre de 2015.

HITO 6 – Aprobación Estudios Complementarios: Junio 2016 /

Cabe recordar que el EFT sólo permite optar a la densidad máxima del PRMS 100, definiendo las condiciones que deben cumplir los proyectos de loteo.

Por las etapas mínimas definidas y la envergadura de los proyectos inmobiliarios (60 hectáreas), estos deberán someterse al Sistema de Evaluación Ambiental (SEA) y deberán realizar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).

Ambos procesos son complejos, especialmente el segundo y se estima que podría debiera alargar la tramitación en 18 meses aproximadamente, es decir, Junio de 2016.

HITO 7 – Obtención de Permiso de Edificación y Loteo: Diciembre 2017 /

Con los estudios ambientales y de tráfico aprobados, el titular podrá solicitar el permiso de loteo y edificación ante la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Para ello deberá desarrollar los diseños definitivos de los proyectos y las viviendas, respetando lo establecido en el EFT e incluyendo las mitigaciones y condiciones exigidas en los estudios complementarios (EISTU). Por lo mismo, es poco lo que se puede avanzar antes de cumplir con estos hitos, salvo por los estudios del terreno, topografías, etc.

El desarrollo de los proyectos debiera tomar entre 8 y 12 meses dependiendo del tamaño de los loteos.

En este momento los titulares ingresarán los expedientes a la DOM. Según un estudio realizado por Atisba para el Ministerio de Economía, el trámite de aprobación de permisos de loteo y edificación puede tomar entre 40 y 340 días, lo que da un promedio de 180 días o 6 meses. Por lo tanto este hito estaría terminado en Diciembre de 2017.

Cabe recordar que la entrega de permisos estará amarrada a las garantías de ejecución de las obras de mitigación vial, así como al cumplimiento de las cuotas de suelo destinadas para áreas verdes, viviendas sociales o equipamientos que establecen los EFT.

Se asume que estos trámites de desarrollarían en paralelo al diseño de proyectos y a la solicitud de los permisos, lo que constituye un escenario optimista o bastante exigido desde un punto de vista de la gestión.

HITO 8 – Salida al Mercado: Diciembre de 2018 /

Con los permisos de loteo y edificación, y las garantías de las obras de mitigación y las cuotas, los titulares podrán ejecutar las primeras etapas de sus proyectos (urbanización y viviendas).

Es posible que las condiciones de los EFT sean exigidas al momento de realizar el trámite de Recepción Final, que toma entre 30 y 140 días, lo que da un promedio de 3 meses. A ello debe agregarse el plazo requerido para construir las primeras etapas y que debiera tomar aproximadamente 12 meses, lo que totaliza 15 meses luego de obtener el permiso.

Por lo tanto, los primeros proyectos inscritos en las ZUC del PRMS 100, podrían salir al mercado en Diciembre de 2018. Eso serían 5 años desde que se aprueba el PRMS 100.

03 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Luego de la aprobación del PRMS 100, se estima que los primeros proyectos inmobiliarios asociados a este nuevo instrumento saldrían al mercado recién en Diciembre de 2018. Cinco años puede sonar excesivo, pero no lo es tanto si consideramos la experiencia de normativas de desarrollo condicionado similares al PRMS 100. Veamos:

a) Las “PDUC” fueron creadas en 2003 mediante una modificación similar al PRMS. Luego de 10 años aún no sale ningún proyecto inmobiliario y sus plazos de tramitación superan los 3 años sólo en materia de transporte, y faltan las aprobaciones de los permisos de loteo, edificación y recepción de obras.

b) Las “ZUDC” de Chacabuco surgieron en 1997 luego de otra modificación que amplió el radio urbano del PRMS. Recién en 2002 los proyectos salieron al mercado, en un escenario donde existían menos actores públicos involucrados respecto al PRMS 100.

Por lo tanto, hablar de cinco años y fracción es un horizonte conservador. En buena medida esto se explica por que la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) que no considera al “desarrollo condicionado” y tiene artículos que complican la ejecución de medidas claves para las ZUC. Corregir esta debilidad debiera ser una prioridad para dar coherencia a la propuesta del PRMS 100.