
ERIAZOS FISCALES

CATASTRO + PROPUESTAS



Julio, 2020

 ATISBA | MONITOR

ERIAZOS FISCALES

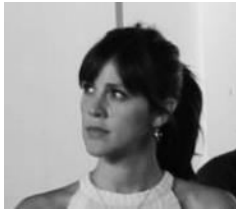
CATASTRO + PROPUESTAS

Julio, 2020



ATISBA | MONITOR

EQUIPO DE TRABAJO



Pilar Beltrán



Ana Orellana



Eduardo Mieres



Javier Vergara



Ivan Poduje



Claudio Iribarne

Preparado para:
Difusión Pública

Foto Portada:
Villa Frei, tomada por Atisba

Preparado por:
Atisba Estudios y Proyectos Urbanos
Hendaya 312, Las Condes
Santiago de Chile

Director del Reporte
Ivan Poduje. Arquitecto

t: (+56) 2 2245 01 04

t: (+56) 2 2228 21 54

@: info@atisba.cl

www.atisba.cl

Cómo citar este documento:

“ATISBA MONITOR. ERIAZOS FISCALES, CATASTRO Y PROPUESTAS”. [en línea]:

Disponible en: < <http://www.atisba.cl> >

ÍNDICE

EQUIPO DE TRABAJO	3
RESUMEN EJECUTIVO	5
1 OBJETIVOS DEL REPORTE	7
1.1 Catastro Eriazos	7
2.2 Propuesta Barrios	8
2 RESULTADOS DEL CATASTRO	8
2.1 Localización.....	8
2.2 Identificación del Propietario	9
2.2 ¿Dónde está el suelo fiscal?	10
2.3 Eriazos por Institución.....	12
2.4 Reservorios de Calidad en Focos de Hacinamiento	13
3 PROPUESTAS	17
3.1 Densificación Equilibrada.....	17
3.2 Cabida: Viviendas Potenciales.....	19
3.3 Integración Social	20
3.4 Diseño Barrio Modelo El Bosque.....	21

RESUMEN EJECUTIVO

Como hemos visto en los otros reportes de Atisba, las comunas con más contagios, son las más pobres y segregadas. Tanto en las periferias como ocurre con La Granja, La Pintana o San Ramón, como en barrios centrales afectados por inmigración vulnerable e hiperdensidad como es el caso de Independencia Recoleta.

La única forma de reducir hacinamiento es construyendo más viviendas de interés social, y el proceso ha sido lento, ya que los precios de los terrenos han subido más que la economía y los salarios. La tierra de bajo precio está lejos del centro y ello podría generar otra expulsión de viviendas a los extramuros de la ciudad, esta vez de clases medias.

¿Cómo lo evitamos?. Nuestra propuesta es usar los terrenos fiscales que están abandonados, eriazos o subutilizados. Hicimos un catastro que arroja un total de 179 predios de gran tamaño que suman una superficie de 10 millones 317 mil metros cuadrados, es decir, poco más de 1.030 hectáreas, que es equivalente a toda la comuna de Providencia.

Si se aplican precios de mercado, estas 1.031 hectáreas tendrían un valor potencial de UF 65,3 millones lo que equivale a US 2.336 millones que, como dijimos, se encuentran abandonados y en muchos casos, eriazos generando minusvalías en su entorno lo que no tiene lógica no presentación.

El Serviu tiene el 48%, lo que permitiría construir, al corto plazo, más de 20.000 viviendas con el subsidio DS 19, que combina segmentos vulnerables y de clases medias. Las fuerzas armadas y carabineros tienen el 8% del suelo y no son terrenos operativos, con edificios o galpones. Otro caso llamativo es la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE) que tiene 308.000 m² eriazos en ubicaciones muy centrales, próximas a estaciones de Metro y servicios.

Aplicando las densidades equilibradas, que toman como referencia la Villa Frei de Ñuñoa en estos terrenos se podrían construir 50.293 viviendas que equivalen casi al 40% del déficit estimado para la Región Metropolitana de Santiago.

Eriazos FACH + Servio



Propuesta Barrio



Piscina Municipal

Desarrollamos un diseño tipo para ilustrar este concepto en los terrenos que la Fuerza Aérea de Chile mantiene abandonados en la comuna de El Bosque. Pensamos que esa tarea debiera ser desarrollada por empresas privadas, bajo ciertas reglas del juego que permitan iniciar la construcción de las viviendas en el plazo más breve posible. Como el suelo es fiscal, su valor podría ser traspasado a la vivienda, teniendo unidades más amplias o concretando parques pendientes hace años.

1 OBJETIVOS DEL REPORTE

1.1 Catastro Eriazos

La vinculación entre hacinamiento, segregación y contagios Covid19 no ocurre solo en Santiago como lo hemos visto en cuatro reportes previos. En Atisba detectamos el mismo fenómeno en Nueva York, Londres y Madrid y que presentamos en esta cápsula que puedes ver desde nuestro canal Youtube.

<https://www.youtube.com/watch?v=ILSRh4Z8l8w>



Por ello, reducir el hacinamiento, debiera ser la primera prioridad social en el ámbito de las ciudades ya que sin vacuna, será difícil que las cuarentenas logren su objetivo y los contagios se puedan detener, incluso cuando la ciudad se vuelva a poner en funcionamiento.

¿Cómo podemos reducir la segregación en plazos rápidos y sin generar una nueva ola de expulsión de las familias más pobres a los extramuros?. Nuestra propuesta es usar los terrenos fiscales que están abandonados, eriazos o subutilizados. Identificarlos es el primer objetivo de este nuevo reporte.

2.2 Propuesta Barrios

El segundo objetivo es proponer una estrategia de desarrollo de los sitios eriazos, tomando dos conceptos centrales promovidos por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano: densificación equilibrada e integración social. Para ello analizamos la normativa de cada terreno y propusimos un mix entre viviendas sociales y de clase media, formulando una propuesta de diseño que permite visualizar el concepto formulado para dos terrenos ubicados en El Bosque y San Bernardo.

2 RESULTADOS DEL CATASTRO

2.1 Localización

Atisba tiene catastros de sitios eriazos o subutilizados que actualizamos periódicamente, para medir el consumo de tierra destinada a edificios. Hacemos un análisis especial con los grandes terrenos, de más de 10.000 metros cuadrados que están siendo fusionados o reconvertidos para hacer edificios.

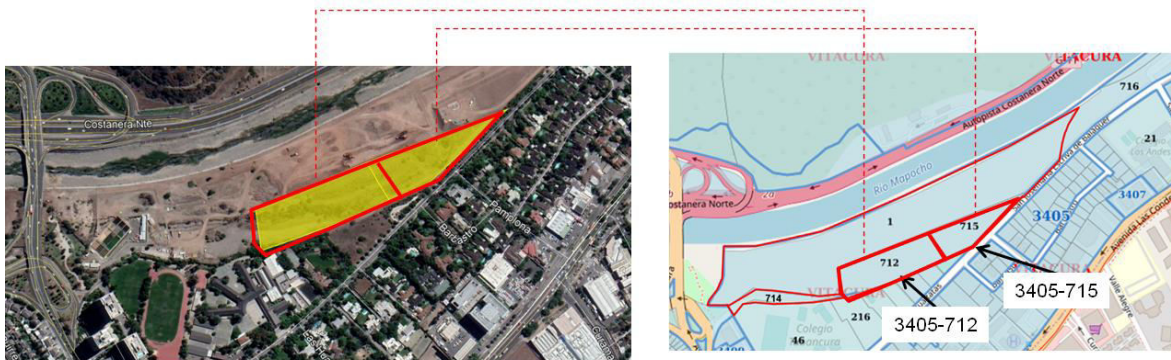
Decimos que están “subutilizados” porque no presentan actividad alguna o porque su uso no se condice con las condiciones normativas o de entorno. Un ejemplo son los predios que tienen plantaciones en medio de la ciudad, en comunas segregadas con altas tasas de hacinamiento.

En esos catastros hemos detectado muchos terrenos que hemos “fiscales” ya que aparecen inscritos como propiedad de distintas reparticiones del Estado de Chile, ministerios, fuerzas armadas, organizaciones gubernamentales o entidades públicas como la Universidad de Chile.

2.2 Identificación del Propietario

Para elaborar este Reporte nuestra base de datos consultando en las planchetas digitales del Servicio de Impuestos Internos por el rol de cada propiedad y luego verificamos en el mismo SII, el propietario que aparece vigente. Para ello comparamos la delimitación de nuestro catastro con los mapas prediales del SII, en su plataforma cartográfica tal c

Figura 2.1- Metodología de identificación de propietario



Este Rol se encuentra en estado de Subdivisión Total.

Datos Generales					
Comuna	VITACURA		ROL	03405-00712	
Dirección o Nombre de la Propiedad	LOTE 2 DEL PLANO S- 6773 LOTE MEDITERRANEO				
Nombre del Propietario	MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES				
Ubicación	URBANA	Destino	SITIO ERIAZO	Serie	NO AGRICOLA

Datos Generales					
Comuna	VITACURA		ROL	03405-00715	
Dirección o Nombre de la Propiedad	LAS HUALTATAS 10980 LOTE 3				
Nombre del Propietario	MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES				
Ubicación	URBANA	Destino	SITIO ERIAZO	Serie	NO AGRICOLA

Fuente: elaboración propia

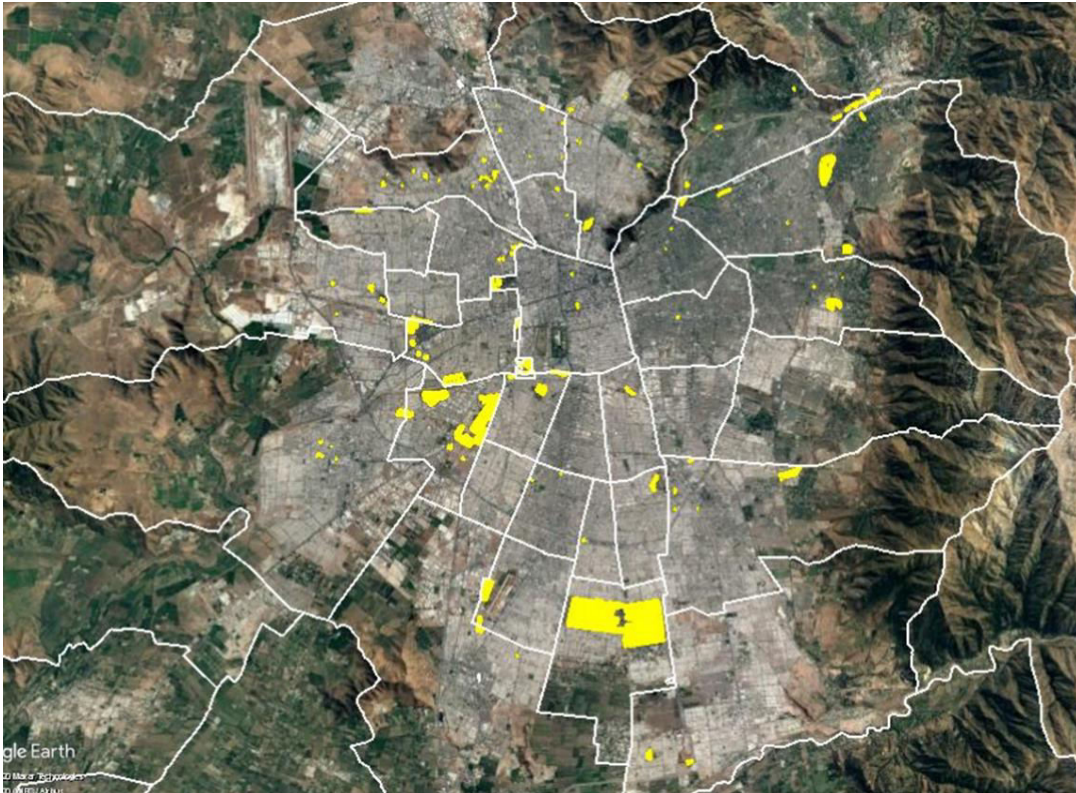
Es posible que esta condición no esté de actualizada, como de hecho lo vimos en algunos casos donde los eriazos más pequeños, con destino “equipamiento” ya se encuentran en fase de construcción. Sin embargo, no hay otra forma de averiguar la propiedad, ya que el SII es la información pública disponible.

Si esos predios son privados, debieran existir mecanismo para incentivar un uso más eficiente y socialmente equitativo. Pero si son Fiscales, no existe aumento que sostenga el uso eriazo y baldío. Incluyendo a empresas fiscales como EFE que pretenden hacer negocios inmobiliarios, un tema alejado de sus capacidades y competencias y que ha terminado congelando precios de enorme valor.

2.2 ¿Dónde está el suelo fiscal?

El catastro arroja un total de 179 predios fiscales eriazos o subutilizados de tamaño relevante, que suman una superficie de 10 millones 317 mil metros cuadrados, es decir, poco más de 1.030 hectáreas. La Figura 3.2 muestra la ubicación de todos los predios levantados en color amarillo

Figura 2.2- Ubicación Eriazos Fiscales - Gran Santiago

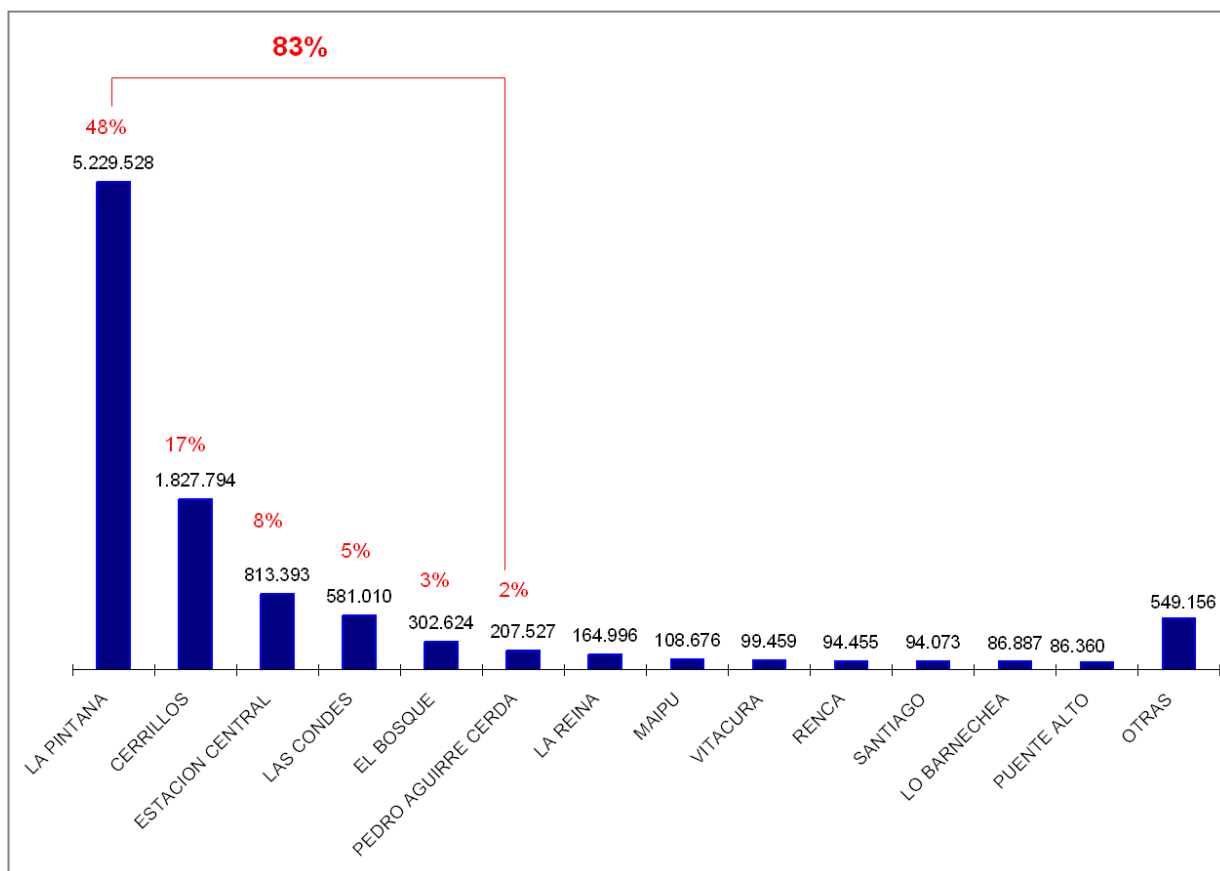


Fuente: elaboración propia

La comuna con más suelo es La Pintana, que agrupa el 48% por la existencia de grandes terrenos como Antumapu y La Platina, en propiedad de la Universidad de Chile y el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) dependiente del Serviu. Son 522 hectáreas.

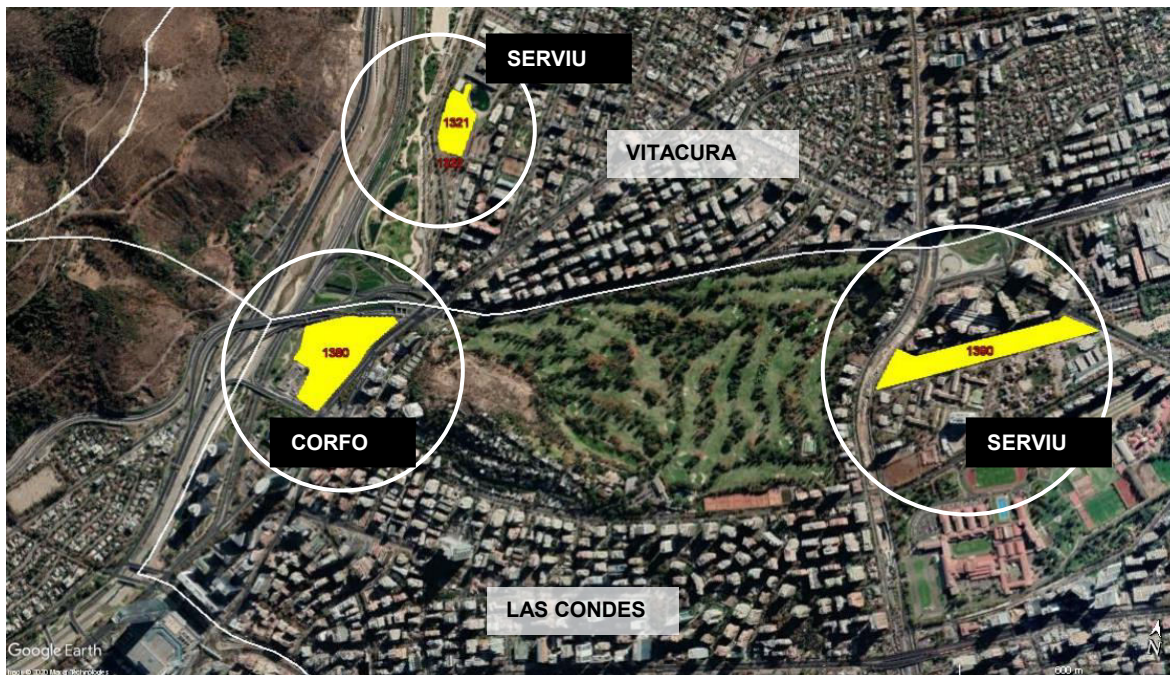
El otro polo relevante es Cerrillos, donde se contabilizan 1,8 millones de metros cuadrados básicamente en manos del Serviu y correspondientes al ex aeródromo Los Cerrillos, donde se encuentran en desarrollo tres proyectos inmobiliarios que sumarán aproximadamente 3.000 viviendas. Luego aparece Estación Central, con predios en manos de Carabineros de Chile, el municipio y el Gobierno Regional, lo que incluye los terrenos del futuro Parque Lo Errázuriz, que perfectamente podría combinarse con viviendas en su entorno como mostraremos para el prototipo de El Bosque

Gráfico 2.2- Distribución de superficie suelo fiscal (m2)



También hay terrenos fiscales en ubicaciones de alto valor, como los predios que tiene la CORFO en Las Condes, cerca de la Rotonda Perez Zujovic o en SERVIU en la comuna de Vitacura, frente a la CEPAL, además del terreno ocupado con canchas y donde se proyecta construir el proyecto Cerro Colorado que se ha demorado bastante. La figura que sigue muestra estas ubicaciones “prime”.

Figura 2.3- Ubicación Eriazos Fiscales - Vitacura y Las Condes



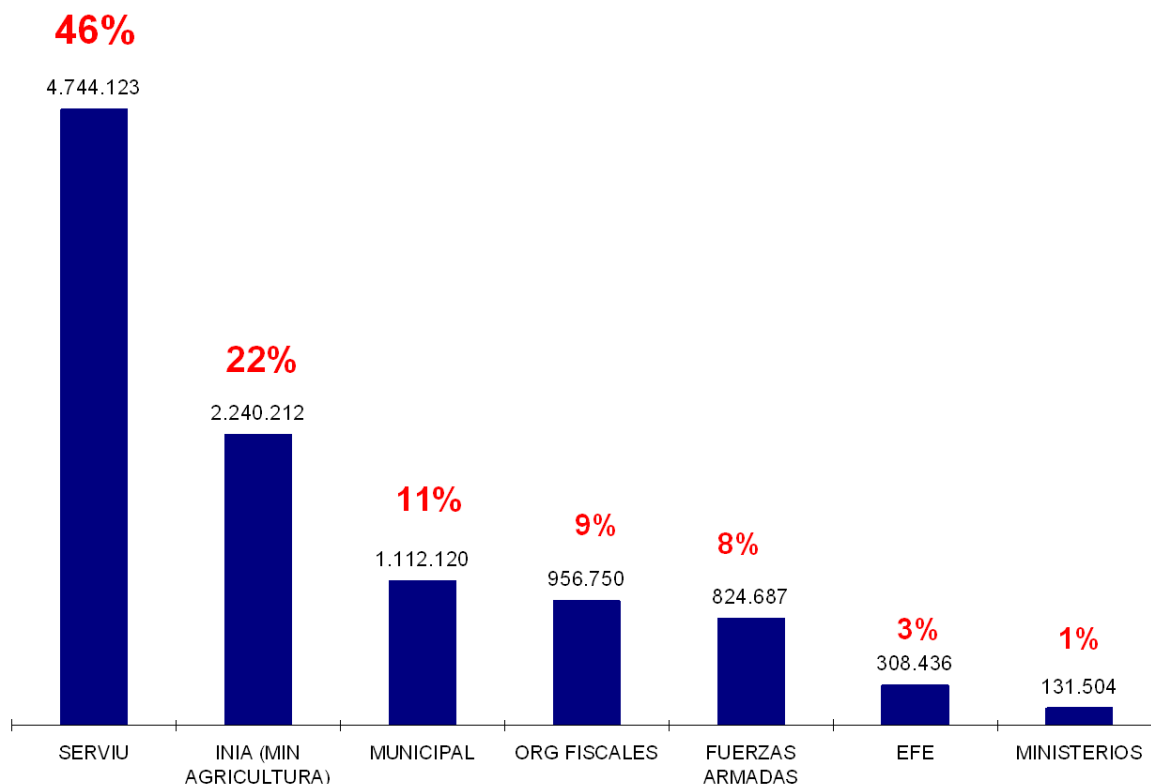
Fuente: elaboración propia

2.3 Eriazos por Institución

A nivel de organismos públicos, el SERVIU tiene el 48%, lo que permitiría construir, al corto plazo, viviendas con el subsidio DS 19, que combina segmentos vulnerables y de clases medias. Las fuerzas armadas y carabineros tienen el 8% del suelo y no son terrenos operativos, con edificios o galpones. Otro caso llamativo es la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE) que tiene 308.000 m² eriazos en ubicaciones muy centrales, próximas a estaciones de Metro y servicios.

También llama la atención el caso del Instituto de Investigaciones Agropecuarias (INIA) que depende del Ministerio de Agricultura y que tiene, en la mitad de Santiago, 2,2 millones de metros cuadrados abandonados, y lo que es peor, rodeados de los barrios más hacinados de la Pintana y Puente Alto.

Gráfico 3.2- Distribución de superficie suelo fiscal (m2)



Fuente: elaboración propia

2.4 Reservorios de Calidad en Focos de Hacinamiento

Cuando cruzamos la información de los terrenos, con los barrios de riesgo Covid19, que vimos en otro reporte, podemos concluir que los terrenos fiscales más grandes se encuentran rodeados de los barrios con los índices de hacinamiento crítico y vulnerabilidad más alto.

Esto constituye una paradoja brutal, ya que el mismo Estado que debiera estar

abocado a resolver el déficit y bajar el hacinamiento, tiene tierra inmovilizada y en gran extensión en las zonas más carentes

Existen dos focos donde este contraste de con más fuerza. La macrozona centro, donde se ubican los terrenos del Serviu (Cerrillos), Carabineros de Chile (Estación Central), Municipalidades y la macrozona o sur, o Cono Sur, que es la más compleja de todas debido a

La comuna con más suelo es La Pintana, que agrupa el 48% por la existencia de grandes terrenos como Antumapu y La Platina, en propiedad de la Universidad de Chile y el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) dependiente del Serviu. Son 522 hectáreas.

El otro polo relevante es Cerrillos, donde se contabilizan 1,8 millones de metros cuadrados básicamente en manos del Serviu y correspondientes al ex aeródromo Los Cerrillos, donde se encuentran en desarrollo tres proyectos inmobiliarios que sumarán aproximadamente 3.000 viviendas.

Figura 2.4- Foco Crítico 1 – Macrozona Centro

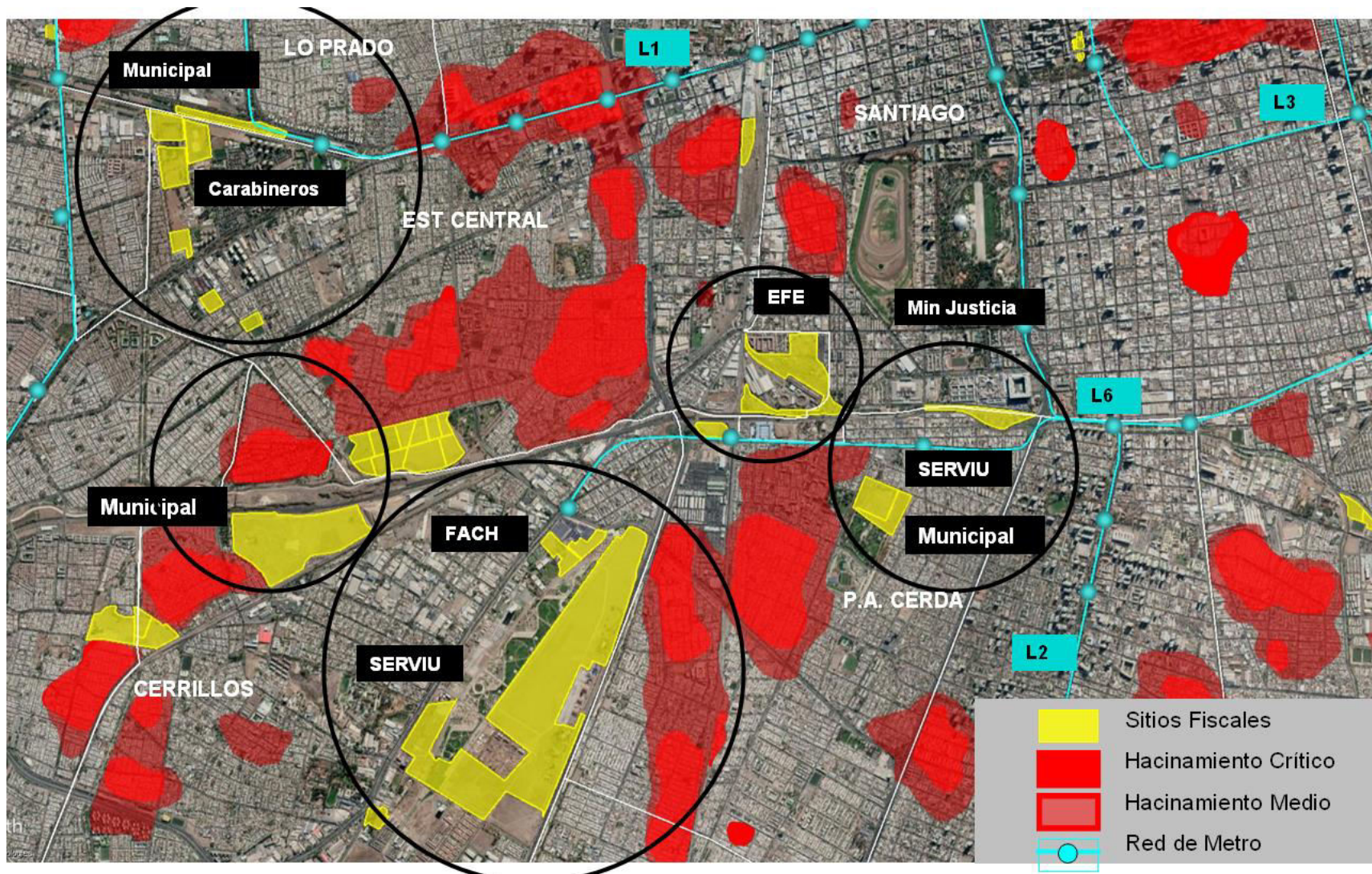
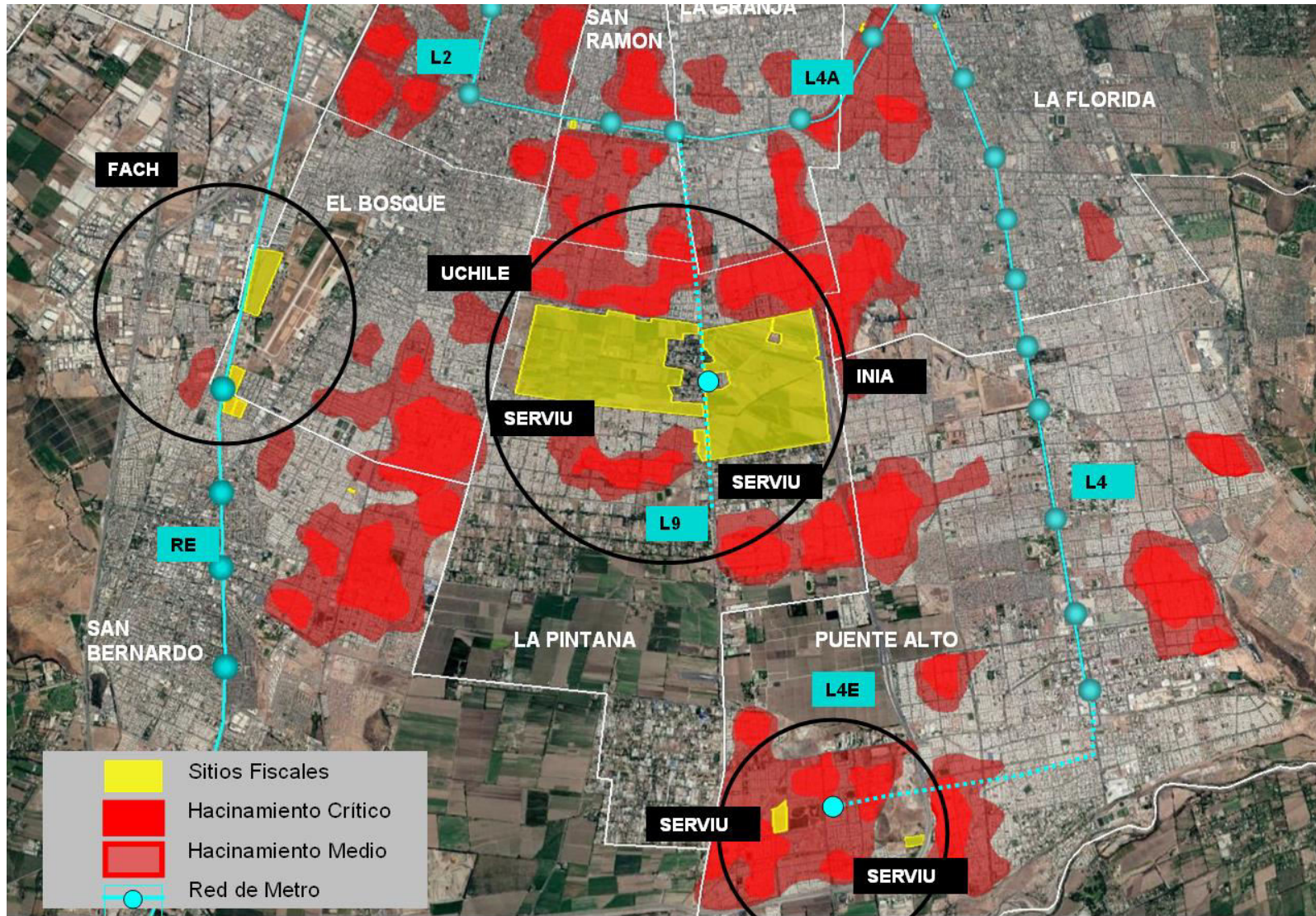


Figura 2.5- Foco Crítico 2 – Macrozona Sur (“Cono Sur”)



3 PROPUESTAS

3.1 Densificación Equilibrada

Se consultó la norma del plan regulador vigente, separando los terrenos en cuatro categorías de usos de suelo:

- a) Residencial mixto, que permite vivienda con áreas verdes y equipamientos menores
- b) Residencial modificación: se trata de terrenos de gran superficie, destinados solamente a áreas verdes y equipamiento, pero que por su tamaño podrían combinarse estos usos con viviendas en un porcentaje menor
- c) Áreas verdes: que debe destinarse exclusivamente a plazas, canchas o parques, con porcentajes de equipamiento del 5%
- d) Equipamientos: que deben destinarse exclusivamente a estos usos
- e) Industrial; que deben destinarse exclusivamente a estos usos. En este caso también podrían evaluarse cambios normativos.

Se concluye que el 40% tiene uso compatible con vivienda, lo que permitiría construir ahora 30.805 unidades. El 38% se encuentra en una condición mixta, que requiere ajustes normativos aunque este porcentaje se concentra en grandes territorios como el terreno Antumapu de La Pintana, en manos del Serviu y la Universidad de Chile o Lo Errázuriz de Estación Central, distribuido entre el Gobierno Regional (GORE). En ambos casos se pueden proponer combinaciones para incluir viviendas pero también parques ya que las superficies son muy significativas.

El 15% sería para áreas verdes y el 9% para usos de equipamiento, lo que permitiría suplir grandes carencias de muchas comunas en estas dos materias.

Se tomó como referencia de barrio sustentable, la Villa Frei de Ñuñoa ya que combina varios atributos que se quieren replicar. Además de su densidad equilibrada, tiene varias tipologías de vivienda, centralidad y parques y áreas verdes.

Se midió la Villa Frei en el sistema Google Earth y tiene una superficie de 16,6 hectáreas con 1.174 viviendas lo que da una densidad promedio de 71 viviendas por hectárea.

Figura 3.1- Barrio Modelo Villa Frei, Ñuñoa



Fuente: elaboración propia

Esta densidad puede subir o bajar dependiendo de la magnitud y centralidad del terreno. Por el ejemplo, el sitio eriazo que tienen los parlamentarios frente al Congreso antiguo, en Catedral con Morandé, debiera tener una densidad de 150 habitantes por hectárea

Como contrapartida, el terreno que comparten el SERVIU con el INIA en La Pintana y que tiene 112 hectáreas, sector La Platina, debiera tener una densidad de 50 viviendas por hectárea para combinar casas con departamentos y un área verde de mayor tamaño, que de hecho, esta definida por el plan regulador.

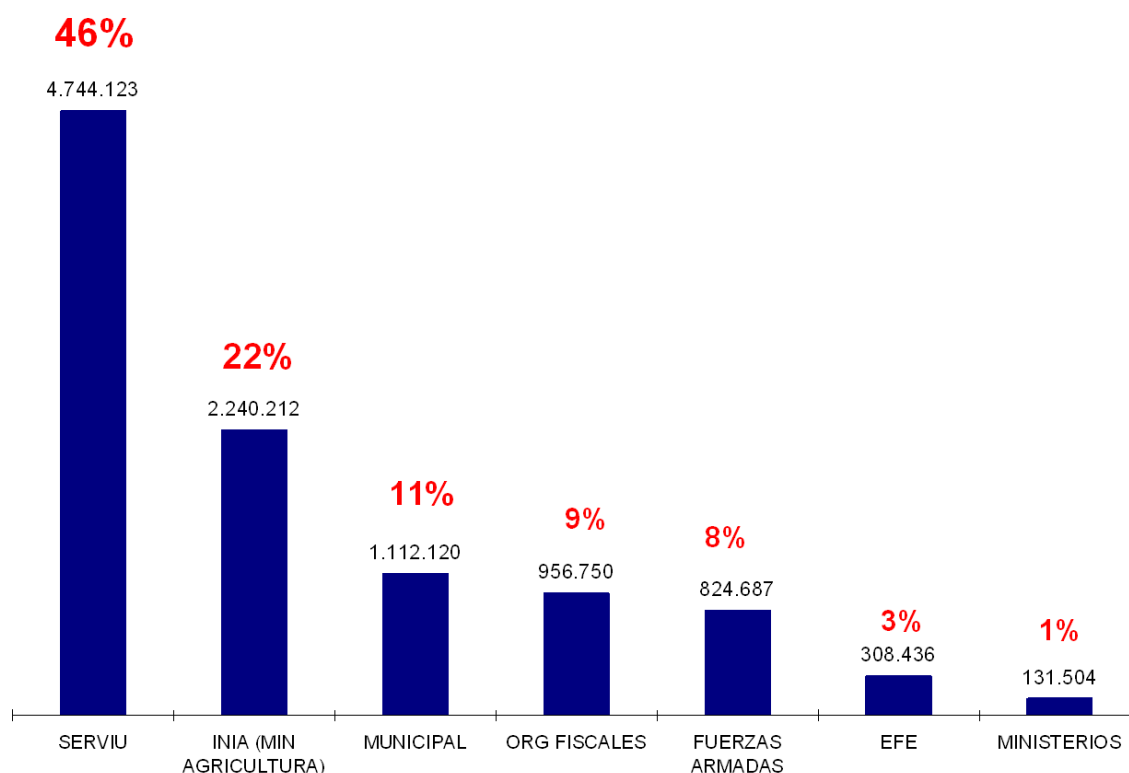
3.2 Cabida: Viviendas Potenciales

Aplicando las densidades equilibradas, diferenciadas por tipo de vivienda y comuna, en estos terrenos se podrían construir 50.293 viviendas que equivalen casi al 40% del déficit estimado para la Región Metropolitana de Santiago.

El 46% de esta cabida se localiza en terrenos del Serviu con 4,7 millones de metros cuadrados y 27.401 viviendas potenciales que debieran tener la primera prioridad de desarrollo.

En segundo lugar aparece el INIA; dependiente del Ministerio de Agricultura que tiene el 22% con 2,2 millones de metros cuadrados. El 11% se reparte en varios municipios, incluyendo cesiones de loteos para equipamiento que nunca se consolidaron, lo que debiera ser una prioridad post pandemia.

Un 9% del suelo se distribuye en organismos fiscales diversos como la Corfo, Metro el INE o simplemente aparecen rotulados como "FISCO de Chile", el 8% en las Fuerzas Armadas y Carabineros con 824 mil metros cuadrados y un 3% en EFE.



3.3 Integración Social

La idea es usar principalmente el subsidio DS 19 que permite combinar viviendas para segmentos vulnerables con viviendas para clases medias.

En nuestra propuesta hemos distribuido los porcentajes de tipo de vivienda, de acuerdo a la realidad socioeconómica de los municipios donde se ubican los terrenos: en comunas de ingresos medios y altos, aumenta el porcentaje de viviendas vulnerables y en comunas segregadas y más pobres, aumentan las viviendas destinadas a clases medias, a fin de generar una integración social a gran escala.

El Cuadro 3.1 muestra los resultados obtenidos, precando el porcentaje destinado a cada segmento por comuna, para inducir esta integración de gran escala.

Cuadro 3.1- Distribución viviendas vulnerables y clase media por comuna

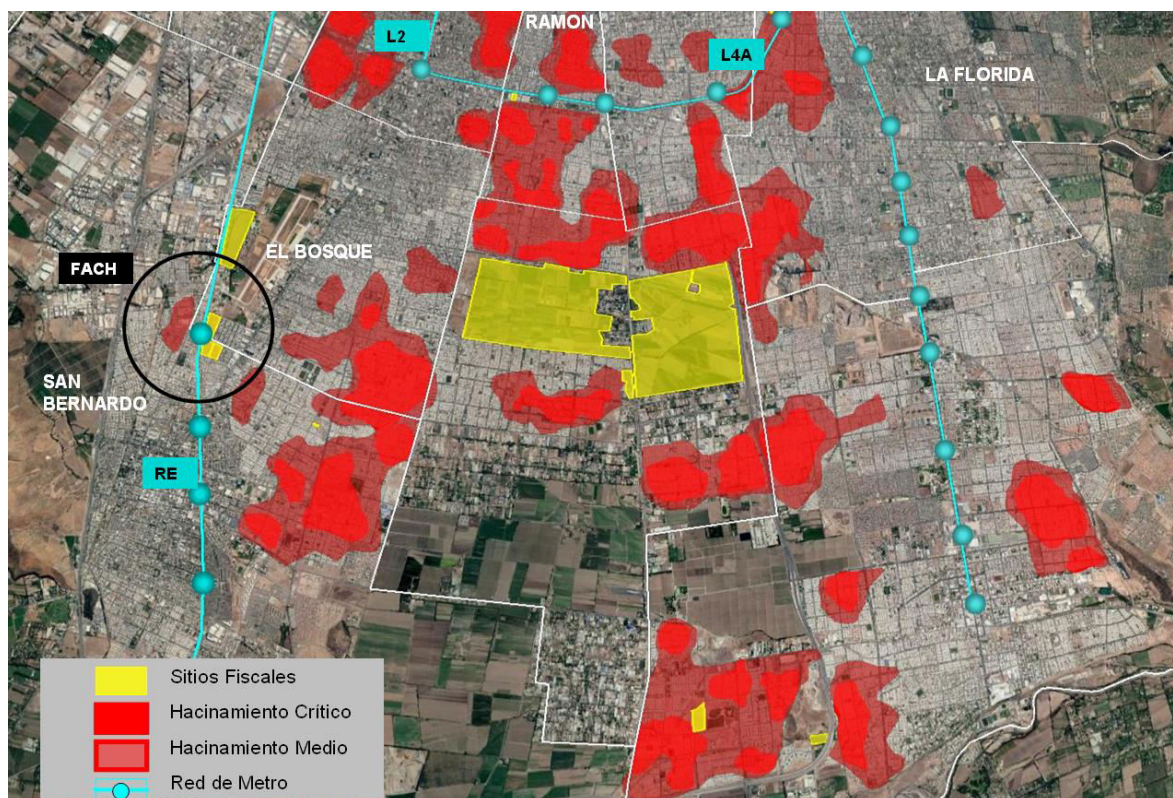
COMUNA	CABIDA VIVIENDAS	DS 19		N VIVIENDAS VULNERABLES	N VIVIENDAS CLASE MEDIA
		% VULNERABLE	% CLASE MEDIA		
LA PINTANA	22.653	30%	70%	6.796	15.857
CERRILLOS	11.681	50%	50%	5.840	5.840
ESTACION CENTRAL	5.971	50%	50%	2.985	2.985
EL BOSQUE	2.069	30%	70%	621	1.448
LAS CONDES	1.383	80%	20%	1.107	277
PEDRO AGUIRRE CERDA	1.106	80%	20%	885	221
SANTIAGO	912	50%	50%	456	456
LO BARNECHEA	869	80%	20%	695	174
SAN BERNARDO	816	60%	40%	490	327
QUINTA NORMAL	497	40%	60%	199	298
RENCA	468	60%	40%	281	187
VITACURA	430	80%	20%	344	86
PUDAHUEL	394	30%	70%	118	276
LA GRANJA	370	30%	70%	111	259
PUENTE ALTO	280	50%	50%	140	140
ÑUÑO A	143	80%	20%	114	29
CONCHALI	86	50%	50%	43	43
MAIPU	38	50%	50%	19	19
PROVIDENCIA	31	80%	20%	25	6
LA REINA	30	50%	50%	15	15
RECOLETA	28	40%	60%	11	17
LA CISTERNA	23	40%	60%	9	14
INDEPENDENCIA	15	30%	70%	5	11
TOTAL	50.293	42%	58%	21.309	28.984

Recordamos que estas cabidas no consideran la densidad máxima definida en los planes reguladores, sino que una densidad equilibrada que toma como promedio 75 viviendas por hectárea (modelo Villa Frei) que suben en terrenos más centrales (Santiago, Las Condes) y bajan en predios periféricos donde es posible combinar un mix más diverso (La Pintana, Cerrillos).

3.4 Diseño Barrio Modelo El Bosque

Nuestras arquitectas un prototipo del tipo de barrio que se podría construir en los terrenos fiscales, y más específicamente en los localizados en el Foco Crítico 2 de Covid19 (Cono Sur).

Figura 3.2 - Ubicación de terrenos aplicación propuesta



Se trata de un terreno formado por tres predios: dos de la FACH (Dirección de Bienestar) y un tercero del Serviu, que suman 120.070 metros cuadrados, es decir 12 hectáreas. Se ubican en el límite comunal entre El Bosque y San Bernardo y cuentan con una estación del Rancagua Express operativa (Lo Blanco) además de una alta densidad de población, con muchas carencias de espacios públicos.

Proponemos un barrio que destine la mitad del suelo para equipamientos y áreas verdes que consoliden un centro cívico para El Bosque y San Bernardo poniente. Al medio se propone un parque que contiene estos equipamientos, además de áreas deportivas y una piscina municipal en su límite sur. Y mirando el parque, edificios con 900 viviendas: un 50% para segmentos vulnerables y el otro 50% para clases medias. Las figuras que siguen muestran la propuesta desarrollada.

Figura 3.3 – Diseño Urbano Aplicación Propuesta Barrio Modelo El Bosque



Esta densidad equilibrada, con parques y servicios, es posible ya que una fracción del precio del terreno puede traspasarse al tamaño de las viviendas y el parque. La Fuerza Aérea podría dar preferencia a familiares de sus funcionarios que se encuentran en condiciones de hacinamiento o que cuentan con un subsidio DS 19 ya asignado.