



APRUEBA ESTRATEGIA REGIONAL DE GESTIÓN  
DE SUELOS 2024, REGIÓN DE AYSÉN.

136

RESOLUCIÓN EXENTA N° \_\_\_\_\_/

COYHAIQUE, 19 ABR 2024

**VISTOS:**

Lo dispuesto en: Ley N°18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N°19.880, que establece Bases de Procedimiento Administrativo que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el DL. N° 1.305, de 1976; el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976; el D.F.L. N° 29, del 16 de junio de 2004, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo, de 1989; las Resoluciones N°7/2019 y N°14/2022, ambas de la Contraloría General de la República; El D.S. N° 16 (V. y U.), de 2022, que me nombra Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Aysén, y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, se estima que la actual emergencia habitacional nacional afecta a cerca de 650.000 hogares y presenta una gran diversidad de expresiones sociales y espaciales. Entre ellas, el incremento de los asentamientos precarios y de personas habitando en las calles, un persistente número de hogares que comparten viviendas en condición de allegados, con un alto grado de hacinamiento; barrios que accedieron en el pasado a soluciones urbano- habitacionales de precaria calidad, donde hoy se concentran la pobreza y la inseguridad y extensas áreas rurales rezagadas de la acción del Estado, entre otras.
2. Que, la Ley N° 21.450 sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, habilita al Ministerio de Vivienda y Urbanismo con una serie de instrumentos y herramientas de gestión urbana que permiten desarrollar nuevos modelos de producción y gestión de la vivienda.
3. Que, el Oficio Ord. N° 413 de fecha 23.08.2022 de la Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo establece un protocolo de trabajo para la Gestión de Suelos para el PEH y Banco de Suelo, con el objetivo de orientar a las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo y a los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), en la detección, evaluación y adquisición/trasferencia de suelos de interés para el desarrollo de proyectos habitacionales en el Marco del Plan de Emergencia Habitacional.
4. Que, el protocolo de trabajo para la gestión de suelos indicado anteriormente instruye como tarea inicial y prioritaria desarrollar una estrategia regional que orientará la gestión en torno a la búsqueda y gestión de suelo, teniendo como primera prioridad la habilitación de los terrenos de patrimonio propio, que no estén comprometidos para proyectos; terrenos de Bienes Nacionales y empresas públicas, entre otro.
5. Así también, se identificarán instancias de reunión complementarias a la Mesa Regional de Gestión de Suelo, que sean necesarias y se entiendan parte del proceso de gestión de suelos. considerando actores regionales relevantes, ya sea municipios, GORE - CORE u otras SEREMIS para cumplimiento de meta.

Que, por tanto, procede dictar lo siguiente:

**RESUELVO:**

1. **SANCIÓNSE** la siguiente Estrategia de Suelos Regional 2024, correspondiente a la Región de Aysén, que se describe a continuación:

## ESTRATEGIA DE GESTIÓN DE SUELOS REGIONAL 2024 REGIÓN DE AYSÉN

### I. INTRODUCCION

La Estrategia de Gestión de Suelos de la Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, contiene los objetivos y criterios para disponer de suelos para la demanda habitacional a corto, mediano y largo plazo; y a su vez implementar el Banco de Suelos SERVIU, atendiendo así las necesidades identificadas en el Plan de Emergencia Habitacional y el resto de la probable demanda futura.

La contribución de suelos bien localizados que aporten a la integración social y territorial de los territorios en los cuales los nuevos proyectos habitacionales se emplacen se visualiza como una oportunidad de generar equidad territorial, factibilidad y sostenibilidad ambiental para dichas intervenciones en un contexto de ordenamiento territorial, siendo clave el considerar variables demográficas culturales, ambientales, sociales y económicas que permitan un desarrollo sostenible de los territorios y una mejora sustancial en la calidad de vida de las familias beneficiadas y de los lugares en los que se emplacen.

### 2. DIAGNÓSTICO

Para la elaboración de la Estrategia de Suelos Regional 2024 se ha considerado realizar un breve resumen de variables que afectan en la región la gestión de suelos aptos para el desarrollo de proyectos habitacionales:

#### a. Instrumentos de Planificación Territorial

Las localidades de la región ya han ocupado, en su mayoría, las áreas urbanas previstas en los instrumentos de planificación iniciales como planos de fundación y límites urbanos

Las comunas de la región de Aysén en su mayoría no cuentan con Planes Reguladores Comunales y las que tienen algún instrumento vigente, están desactualizados respecto a las necesidades de desarrollo actual. Sin embargo, hay varios IPT que han iniciado sus actualizaciones, pero que, sin embargo, aún están en trámite de aprobación o subsanando observaciones.

Esto incide negativamente en la gestión integrada de nuevas áreas de desarrollo urbano, dificultades en la ampliación del territorio operacional de las empresas de servicios sanitarios, baja densidad poblacional en áreas centrales con buenos servicios públicos y de infraestructura en oposición a las áreas periféricas urbanas con altas densidades y falta de equipamientos.

#### b. Tipología de suelos

Los suelos disponibles continuos a las localidades existentes, mayoritariamente no son de la mejor calidad para proyectos habitacionales. Los suelos con las mejores condiciones mecánicas para fundaciones, por ejemplo, ya han sido agotados quedando disponibles suelos mallinosos o rocosos en sectores costeros. Esto repercute en los altos costos de habilitación de terrenos que deben considerar los proyectos.

#### c. Plan de Emergencia Habitacional

Si bien la meta regional es abordable en varias comunas mediante suelos ya disponibles por adquisición a privados o transferencias fiscales, el requerimiento de suelos es fundamental para el cumplimiento de algunas metas comunales (O'Higgins, Chile Chico, Guaitecas) o de líneas programáticas tales como Arriendo a Precio Justo, Campamentos o Programa para Trabajadores.

#### d. Meta Presidencial del Plan de Emergencia Habitacional

Para la gestión de suelo, y de acuerdo con las instrucciones de la División de Desarrollo Urbano de MINVU, se ha diseñado un proceso de trabajo, el cual considera que los terrenos catastrados por las distintas vías públicas o privadas que son recepcionadas tanto en SERVIU como la SEREMI, se analicen de manera temprana para su posterior evaluación.

En relación con los puntos propuestos es que se diseña la estrategia regional que a continuación se adjunta.

### 3. PROPUESTA: ESTRATEGIA REGIONAL DE GESTIÓN DE SUELOS 2023

#### OBJETIVO GENERAL

"Diseñar e implementar Plan de Gestión de Suelos para que SERVIU Región del Aysén pueda adquirir terrenos directamente y realizar estudios preliminares y que debe considerarse como el inicio del proceso de conformación de un Banco de Suelo disponible para la adquisición de terrenos en donde se desarrollen proyectos en zonas que privilegien la integración social y urbana.

### **Objetivos Específicos.**

Contar con un mecanismo único de ingreso de ofertas de terrenos como portal SIBIS.

Contar con una herramienta para la adquisición de terrenos en forma ágil y oportuna.

Establecer un procedimiento transparente para la evaluación de inmuebles ofertados a SERVIU para el desarrollo de Proyectos Habitacionales.

Formar una cartera de terrenos para propiciar el desarrollo de proyectos habitacionales, en áreas y comunas donde la gestión de los programas no produce resultados.

Contribuir a una estrategia de gestión de suelo público que permita anticiparse a procesos de desarrollo urbano, planificación e inversión en infraestructura.

La finalidad es promover un acceso equitativo a los beneficios de la ciudad para familias vulnerables, en barrios centrales y bien equipados, es necesaria una gestión pública más activa en materia de suelos.

Establecer criterios regionales (ficha) para el análisis de terrenos rurales, dadas las condiciones explicadas en el Diagnóstico, de manera de que se puedan considerar aspectos regionales particulares en el proceso de evaluación de terrenos.

Implementar las instancias de coordinación interna SERVIU -SEREMI de manera que se aborden de manera consensuada las acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos establecidos por la Mesa Regional. Los objetivos fijados en la Mesa Regional de Gestión de Suelos son:

- Promover la Integración social y urbana a través de proyectos habitacionales y urbanos que permitan mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- Mejorar la calidad de los proyectos habitacionales, a través de la elección de terrenos óptimos y que promuevan el desarrollo territorial sostenible
- Prevenir la exposición a riesgos naturales de las familias que habitarán los proyectos habitacionales y urbanos, en un contexto de cambio climático, con enfoque en la reducción de riesgos de desastres.

### **3.1. Criterios para la Gestión de terrenos en la Región de Aysén.**

Los criterios para la gestión de suelos se apoyarán en la información disponible e integrada que permita un apoyo sustancial en la toma de decisiones de las autoridades, la priorización de territorios y su visión de equidad territorial, factibilidad técnica. Para lo anterior se tendrá en consideración lo siguiente:

- a) Emplazamiento en piezas urbanas bien emplazadas asociadas a atributos urbanos: equipamientos, áreas verdes, conectividad, según los índices SIEDU (Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano).
- b) Compatibilidad normativa y técnico-económica, que permita considerarlos aptos para el desarrollo de conjuntos de vivienda.
- c) Compatibilidad con la seguridad de los terrenos en relación con riesgos de desastres y/o condiciones ambientales particulares.
- d) Acceso a infraestructura urbana o infraestructura en ejecución, tales como proyectos viales, puentes, transporte, ciclovías, parques, etc.
- e) Priorizar la ocupación de terrenos urbanos disponibles en las áreas consolidadas disponibles.

Por otra parte, se ha considerado que la estrategia contenga distintos plazos con los cuales se puedan priorizar las acciones para la gestión de suelos. A continuación, se describe:

- a) Corto plazo: suelos que presenten factibilidad inmediata normativa, económica y técnica.
- b) Mediano plazo: terrenos que requieren habilitación normativa mediante la aplicación de la Ley Nº 21.450 o modificaciones al PRC, o que requieran de proyectos adicionales para mejorar condiciones físicas de acceso vial, saneamiento sanitario, o que requieran de estudios particulares
- c) Largo plazo: Suelos localizados en áreas en desarrollo o proceso de consolidación, áreas de extensión urbana incorporadas en los IPT, o sectores en los cuales el Estado está desarrollando o ha planificado inversiones en infraestructura, que faciliten o mejoren el acceso a servicios urbanos o de conectividad.

### **3.2. Gestiones para la adquisición de terrenos.**

Para la adquisición de terrenos destinados a atender la necesidad de suelos ya señalada, la Estrategia Regional considera tres clases de gestiones:

- a) Búsqueda activa y permanente de terrenos en las comunas de la región para compra de suelo privado, previa evaluación técnica de SERVIU y SEREMI y aprobación de la Mesa Regional de Gestión

de Suelos, según disponibilidad presupuestaria y mediante la utilización de las diferentes líneas de financiamiento que se establezcan en la Ley de Presupuesto.

- b) Transferencia de suelo público, de propiedad de otras Instituciones del Estado, en los cuales se evalúe la factibilidad para desarrollo de proyectos habitacionales.
- c) Soporte y apoyo con actores relevantes: incorporar a actores relevantes en el proceso de adquisición y gestión de suelos como Comités, Municipios, GORE, CORE, y otros que forman parte de las distintas etapas para materializar la compra de suelo.

### 3.3 Programa anual.

La Estrategia de Suelos Regional 2024 prevé la elaboración de un Plan de Acción para la definición de un programa anual de análisis y adquisición de suelo privado y de gestión de suelo público, cuyo avance será revisado y monitoreado en las diferentes sesiones de la Mesa Regional de Gestión de Suelos. Debiendo al cierre del año generar una evaluación del proceso realizado a fin mejorar el desempeño en relación con el período siguiente. Lo anterior, sin perjuicio de las aprobaciones particulares que se deban gestionar para cada proceso de compra.



ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE

*Paulina Ruz Delfin*  
PAULINA RUZ DELFIN

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE AYSÉN

*[Handwritten signature]*  
NPE/JVV/LAT/lat

#### Distribución

- Destinatarios
- Unidad Jurídica SEREMINVU Aysén
- Depto. de Desarrollo Urbano SEREMINVU Aysén
- Depto. de Planes y Programas SEREMINVU Región de Aysén
- Sección de Administración y finanzas SEREMINVU Aysén