



ORD. N°: S - 0975

**ANT. :**

- Oficio N° 73348 del 27.04.2021 de la Cámara de Diputados de Chile
- Artículo N° 9 de la ley 18.918
- Artículo N° 308 del Reglamento de la Cámara de Diputados

**MAT.:**

- Da respuesta

PUERTO MONTT, 23 JUL. 2021

**DE: GERVOY PAREDES ROJAS  
ALCALDE DE PUERTO MONTT**

**A: JUAN PABLO GALLEGUILLOS JARA  
PROSECRETARIO DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS**

Junto con saludar cordialmente, y en respuesta a su oficio N° 73348 del 27 de abril de 2021 tengo a bien indicar lo siguiente:

**1.- Informe si en el marco de la elaboración del Plan Regulador Comunal se consideró o se hizo alguna proyección o simulación sobre la disponibilidad futura de terrenos para el desarrollo de proyectos habitacionales sociales.**

Las proyecciones de demanda en el marco del PRC, se realizan en función de las estadísticas oficiales del Estado, es decir el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), en el caso de entrega de subsidios, el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) en el caso del crecimiento demográfico y viviendas y el MINVU en conjunto con el SII respecto a los observatorios de mercado de suelo urbano (derivado de la Ley N°21078 del 2018).

A partir de las proyecciones del último censo de población y vivienda se puede apreciar que en el área urbana de Puerto Montt (la definida por el PRC, no el área urbana censal), en el año 2020 habían 223.949 personas y en el año 2030 habrán 245.354 personas es decir, 21.405 personas adicionales. A su vez, si se realiza una proyección del aumento de viviendas en relación a la tasa de crecimiento oficial INE para el periodo 2002 – 2017 (2,6%) se puede apreciar que entre el año 2020 y al año 2030 se agregarán unas 25.174 viviendas. Como se puede ver, la tasa de crecimiento del parque habitacional es mayor a la tasa de crecimiento poblacional.

Por otra parte, en el periodo 2015 – 2020, se entregaron en Puerto Montt una cantidad aproximada de 1000 subsidios anuales por parte del Estado, si consideramos los principales subsidios para familias vulnerables. Se trata de unos 600 subsidios por año correspondientes al DS 49, unos 300 subsidios por año correspondientes al DS 19, y unos 100 subsidios por año que corresponden al DS 1. De estos subsidios, lamentablemente la mayoría corresponden al DS 49 que segrega familias vulnerables y las traslada a terrenos alejados de los bienes y servicios urbanos ya que estos son obviamente los más baratos.

De lo anterior se desprende lo siguiente:

-Se requieren 700 subsidios anuales para DS 49 y DS1 que generarán unas 7000 soluciones al 2030, lo que considerando un consumo de 40 viviendas por hectárea, definirían una demanda estimada de 175 hectáreas. En este sentido el plan regulador, de acuerdo a la imagen objetivo aprobada ofrece, a lo menos 300 hectáreas para desarrollar este tipo de proyectos, definiendo en cualquier caso un superávit. Respecto a los DS 49, la oferta es mucho más sustantiva ya que es parte de nuestra estrategia para poder construir una ciudad más integrada y compacta.



En total, y en resumen, si se requieren unas 25 mil viviendas más en Puerto Montt al año 2030 el PRC ofrece terrenos y normas urbanísticas para 65 mil.

**2.- Si se tuvo a la vista y se consideraron los proyectos de viviendas sociales en curso impulsados por al menos 30 comités, en el marco del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS N°49) que se verían afectados por los cambios introducidos al PRC.**

Uno de los problemas de las políticas de vivienda en nuestro país es que no se materializan en un Plan de vivienda comprensivo, definiendo localizaciones, objetivos y metas.

De todos modos es relevante informar que en nuestro país, la política de vivienda que gestiona el MINVU tiene prioridad por sobre la planificación urbana que en general realizan los municipios. Lo anterior atendido el Decreto Supremo N°56 del MINVU del año 2019, plenamente vigente y el proyecto de integración social urbana que está siendo discutido en sede parlamentaria. En este escenario, es difícil que un PRC pueda entrapar proyectos, menos proyectos en desarrollo (si así fuera el caso). Por otra parte, estos proyectos teóricamente en desarrollo (no existen registros Minvu ni permisos otorgados) pueden aplicar el Plan Regulador Actual, ya que es sabido que una vez aprobados por los municipios, los nuevos Planes reguladores entran en vigencia a lo menos 2 o 3 años después.

Por último, quisiera informar que nos hemos reunidos con los comités y se ha resuelto, aún sin certezas técnicas de factibilidades sanitarias ni permisos, ni registros del MINVU, evaluar la incorporación de algunos terrenos para el desarrollo de proyectos considerando eso si algunas condiciones mínimas de conectividad y accesibilidad a bienes y servicios básicos en los distintos sectores. Esto se concretaría de confirmarse los pronunciamientos requeridos por el inciso quinto del artículo 43 de la LGUC.

**3.- Si se consideró que estas limitaciones de acceso encarecerían los terrenos;**

Primero, ya se estableció meridianamente que no hay limitaciones, ni por demanda proyectada ni tampoco dado que las políticas de vivienda tienen prioridad sobre la planificación urbana.

Segundo, el PRC es un instrumento de planificación urbana y no financiera, por lo que estos aspectos quedan supeditados a la información del estado vigente sobre la materia. Respecto al valor de suelo, se ha considerado en la elaboración del PRC la ley de transparencia en el mercado de suelos, aprobada en el año 2018 que define entre sus principales aspectos, la creación de un observatorio de suelo urbano, que debe desarrollar el MINVU y que está plenamente operativo.

De acuerdo a este Instrumento, los terrenos en extensión urbana de Puerto Montt valen en su mayoría menos de 1 uf por metro cuadrado. Otra cosa es que los mismos desarrolladores fijen otros valores de suelo, cosa que debiera ser detectado por este observatorio, de manera de que tanto las políticas de vivienda como los instrumentos de planificación física como el Plan Regulador lo puedan considerar.

**4.- Si se ha ponderado adecuadamente que el plazo de 60 días para hacer observaciones al proyecto final de PRC parece demasiado acotado y no permitirá su estudio en profundidad por parte de otros actores comunales interesados.**

Dicho plazo es parte de la tramitación legal de los PRC de acuerdo al art 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



5.- Indique plazos, más allá del pronunciamiento del Concejo Municipal, que permitan realizar ajustes y correcciones al PRC de manera de evitar que esa comuna quede “cerrada” al desarrollo de las políticas públicas habitacionales, afectando de esa manera a los sectores más vulnerables y necesitados.

De nuevo, las políticas habitacionales tienen prioridad sobre la planificación urbana (quizá ese es uno de sus principales problemas ya que las externalidades negativas del desarrollo inorgánico y sin integración social caen en los municipios). Los plazos no los define el municipio, ya que de acuerdo al artículo 3 letra b de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, se debe elaborar el PRC de acuerdo a las normas legales vigentes, en esta caso la LGUC.

No obstante lo anterior, y de acuerdo a pronunciamientos efectuados por el Concejo Municipal, se realizará una nueva fase de participación ciudadana que se preparará este segundo semestre de 2021 y se ejecutará el primer semestre de 2022.

Sin otro particular, se despide atentamente.



GERVOY PAREDES ROJAS  
ALCALDE DE PUERTO MONTT

**Distribución:**

- Destinatario
- Archivo DDU
- Archivo SECPLAN.

ILC / DRB  
SECPLAN, julio de 2021.