ASOCIACIÓN

PRO BORDE COSTERO

MACRO ZONA NORTE

REGULARIZACIÓN DEL BORDE COSTERO DE LA MACROZONA NORTE

Comisión de Bienes Nacionales
Senado
4 Julio 2022

Temario

1. QUIENES SOMOS
2. LA PROBLEMÁTICA
   - Del terreno de playa
   - La desigualdad en la ocupación
   - Del valor de renta de una concesión marítima
   - De la tramitación de una concesión
3. ALGUNAS REFLEXIONES
4. CONCLUSIÓN
5. SOLICITUD

ASOCIACIÓN PRO BORDE COSTERO MACROZONA NORTE

¿Quienes somos?
Somos personas que hacemos uso de terrenos de playa en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta y Atacama.

¿Por qué nacemos?
Para aunar esfuerzos en la promoción, proposición, fomento y realización de actividades tendientes a aportar, apoyar e impulsar la gestión, planificación y normativa sobre la regulación del borde costero, particularmente en el terreno de playa de las regiones señaladas.

¿Cuál es nuestra misión?
Buscamos una solución a la severa problemática que se presenta en los terrenos de playa, debido a:

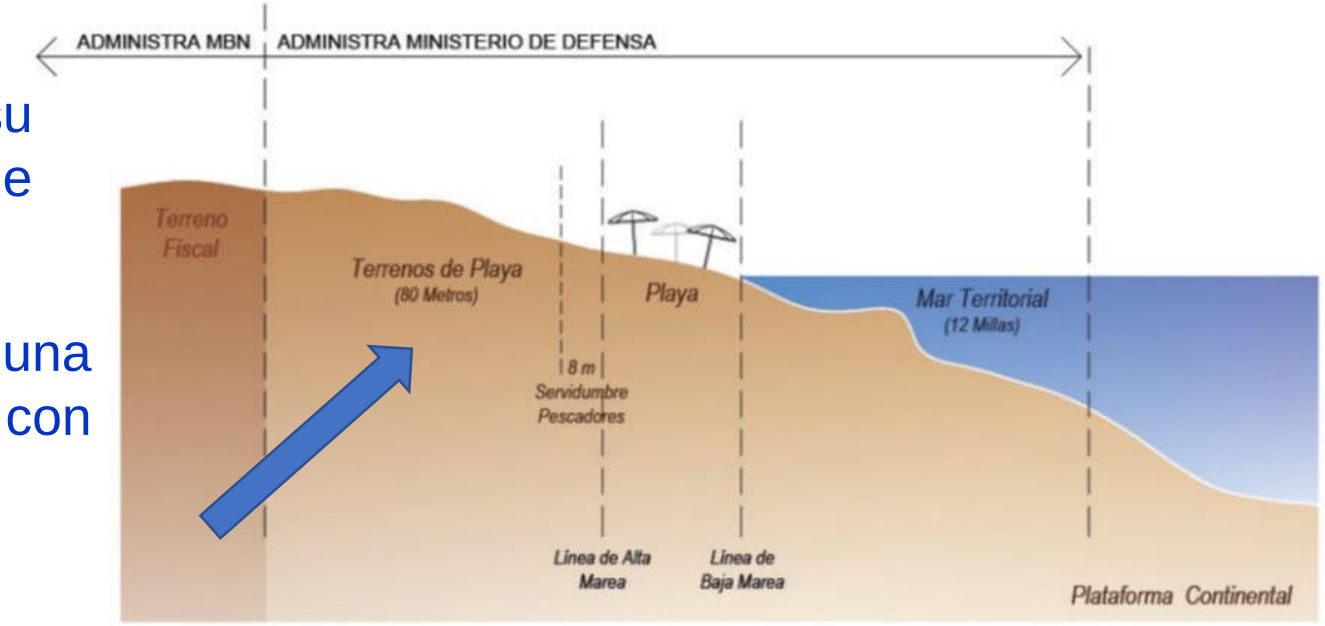
- Los altos costos de las concesiones marítimas;
- La manifiesta desigualdad que existe respecto del tipo de ocupación de los terrenos.
- La tramitación para una concesión.

LA PROBLEMÁTICA – DEL TERRENO DE PLAYA

- Es el espacio de terreno fiscal comprendido por una franja de 80 metros de ancho que se ubica en el borde costero, a continuación de la línea de playa o línea de la más alta marea.

- El DFL N° 340 de 1960 asigna su administración a la Subsecretaría de las FF.AA.

- Un concesionario marítimo debe pagar una renta por un valor que está en relación con la tasación fiscal del terreno.



- El DFL 340 tiene dos presunciones:
  - Que existe la delimitación de la franja de terreno de playa en todo el borde costero.
    Esto no es correcto: sólo está delimitado en sectores puntuales.
  - Que el concepto de concesión marítima menor se aplica a todo el terreno de playa del país.
    Esto no es correcto: no aplica a extensas partes del borde costero de la zona centro sur del país, en la mayoría de las ciudades y pueblos costeros, y en terrenos privados que limitan con el mar.

LA PROBLEMÁTICA – DE LA DESIGUALDAD EN LA OCUPACIÓN

SI bien el DFL N° 340 entrega los terrenos de playa como concesión marítima, en la práctica hay numerosos sectores costeros en cuya franja de terreno de playa coexisten:

- Gestión del Ministerio de Defensa (MDN – SSFF.AA.), ya sea dados en concesión marítima menor (onerosas o gratuitas) o destinados a distintos organismos del Estado;
- Gestión de Bienes Nacionales (MBN) cuyo uso está dado bajo distintas figuras;
- Terrenos ocupados en forma irregular o de hecho (tomas), y;
- Terrenos privados.

En la macrozona norte hay:

- Más de 1.000 concesiones marítimas menores; +1.000 familias de distintas realidades sociales, que comparten construcciones sencillas en los terrenos, muchos de ellos desde hace varias décadas.
- Más de 10.000 ocupaciones irregulares (+10.000 familias), muchas de ellas en terreno de playa.

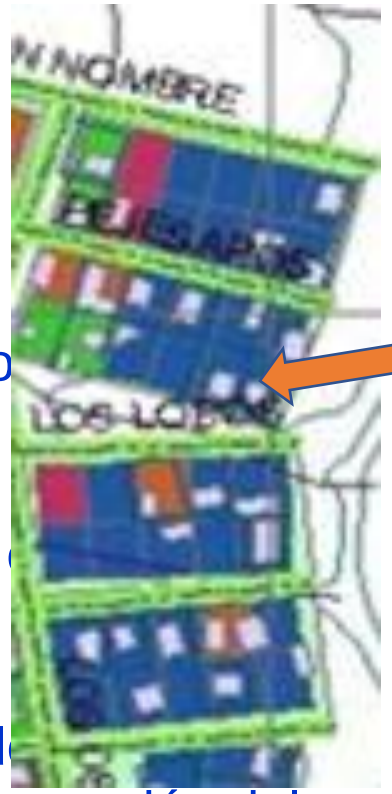
LA PROBLEMÁTICA – DE LA DESIGUALDAD EN LA OCUPACIÓN

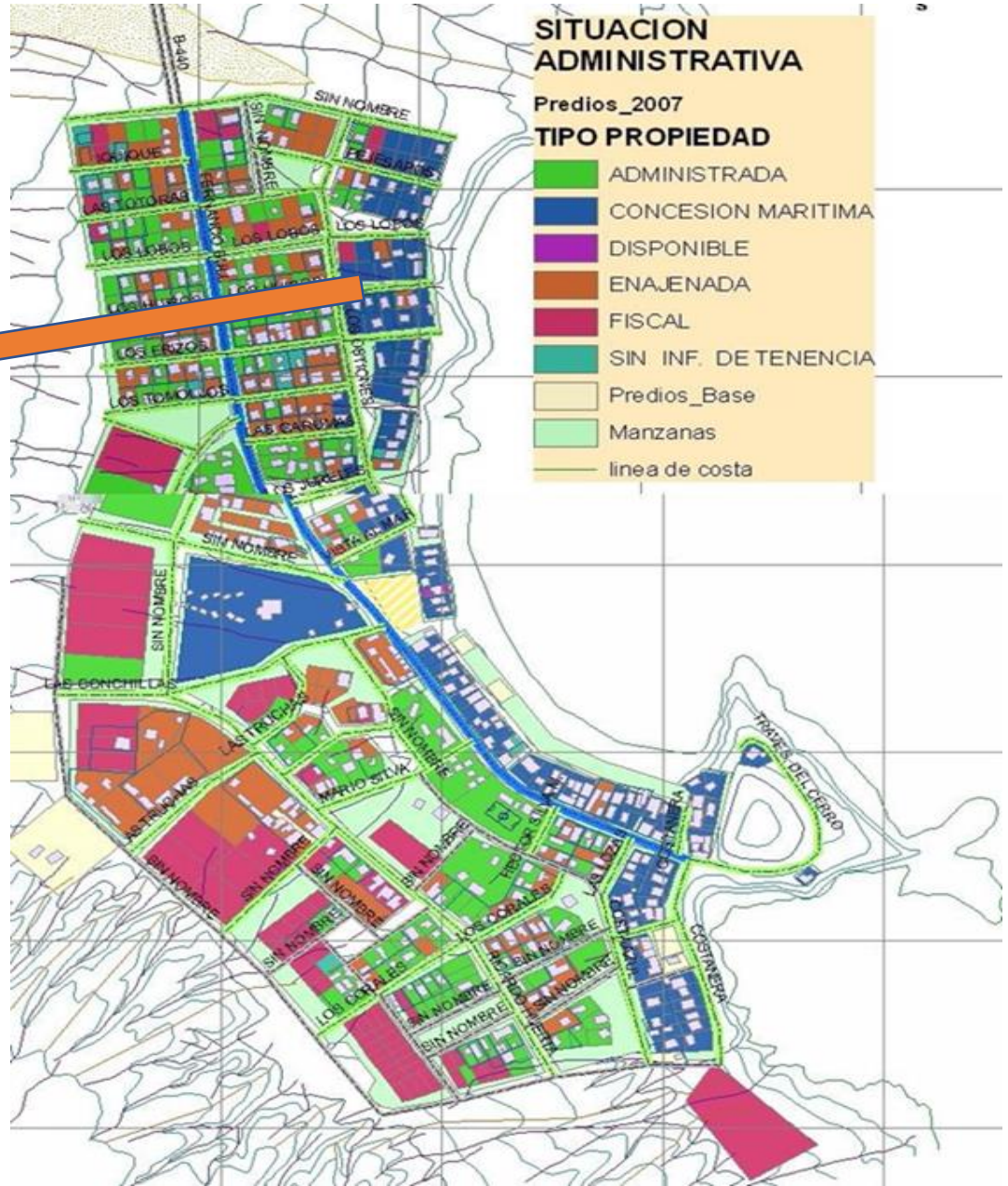
Algunos ejemplos:

En esta caleta no hay delimitación fo
del terreno de playa.

Las áreas en color azul, ubicadas
costero, corresponden a concesiones

Dentro de ellos se observan sitios d
los que corresponden a otro tipo de ocupación del terreno, de acuerdo con el código de colores del plano.





Caleta Abtao – Juan López, Antofagasta

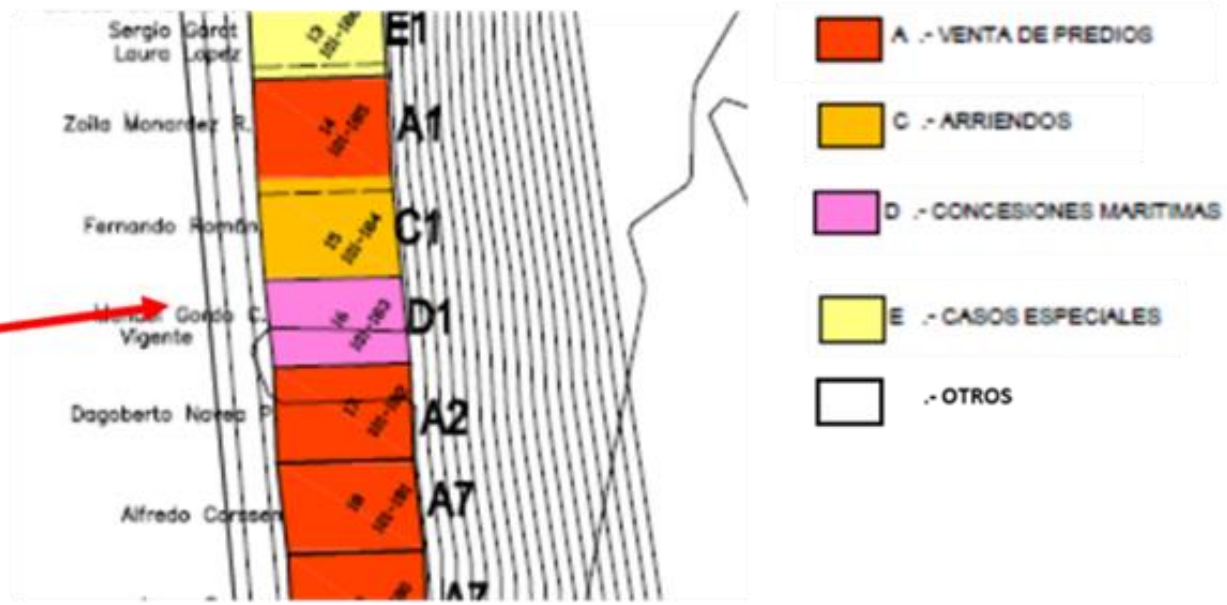
LA PROBLEMÁTICA – DE LA DESIGUALDAD EN LA OCUPACIÓN

Ciudad de Mejillones.
No tiene delimitación oficial del terreno de playa.
Colindan sitios en concesión marítima con privados.

Escuela de Párvulos San Luciano

Mejillones, región de Antofagasta

LA PROBLEMÁTICA – DE LA DESIGUALDAD EN LA OCUPACIÓN



Caleta Hornos, Mejillones.
Hay delimitación oficial del terreno de playa.
Se destacan en color los distintos tipos de ocupación del terreno y se puede observar la heterogeneidad existente porque colindan sitios en concesión marítima con privados, con arriendos a Bienes Nacionales, con asignaciones a entidades públicas, y otros.

Fuente: Plano "Plan Seccional Balnearios Punta Itata – Hornitos – Mejillones, MINVU, IIa Región,

LA PROBLEMÁTICA – DE LA DESIGUALDAD EN LA OCUPACIÓN

Ocupación irregular

Puerto Viejo - Atacama

Flamenco - Atacama

LA PROBLEMÁTICA – DE LA DESIGUALDAD EN LA OCUPACIÓN

El otro lado de la moneda
No hay concesiones marítimas

La Laguna - Valparaíso

Maitencillo - Valparaíso

LA PROBLEMÁTICA – DEL VALOR DE LA RENTA DE UNA CONCESIÓN

VALOR ANUAL DE UNA CONCESIÓN MARÍTIMA

Normas: DFL 340 de 1960 y Resoluciones MDN

Superficie del sitio × Valor fiscal del terreno ×

Obtención: 32% (Resol 6439/18)
Renovación: = >32% (Resol 6439/18)
(posible descuento si cumple condiciones)

= Renta anual por la concesión del sitio (valor en UTM)

Alza desmedida en la tasación fiscal
Ej: Zona homogénea HMB012 Mejillones
En 26 años ha subido un 3.000%
Según SII – Zona Homogénea de cada lugar

+

Nota:
Si un concesionario pierde la concesión, o cuando caduca, las construcciones que hayan en el terreno pasan a ser propiedad del fisco.
Por lo tanto, además de la renta anual por la concesión, se cobrará arriendo de la mejora fiscal a quien solicite la concesión.

→ Tasación fiscal de la mejora × 10% = Renta anual por uso de mejora (valor en UTM)

↓

Valor de la renta anual por la concesión marítima

LA PROBLEMÁTICA – DEL VALOR DE LA RENTA DE UNA CONCESIÓN

Algunos ejemplos:

Concesión DS 522/2018
Cabaña con más de 50 años;

Tasa de un 16% del valor fiscal del terreno, la mínima que se puede aplicar por ley;

Pago anual de 175.1 UTM, equivalente hoy a $ 10.199.225.

Paga casi $ 1.000.000 mensual por concepto de qué…. del arriendo de un pedazo de tierra….

LA PROBLEMÁTICA – DEL VALOR DE LA RENTA DE UNA CONCESIÓN

Algunos ejemplos:

Concesión DS 526/2017
Cabaña con más de 40 años;

Tasa de un 64% del valor fiscal del terreno;

Pago anual de 274.81 UTM, equivalente hoy a $ 16.007.133.

Es decir, $ 1.300.000 mensuales.

LA PROBLEMÁTICA – DEL VALOR DE LA RENTA DE UNA CONCESIÓN

Algunos ejemplos:

Concesión DS 261 / 2021.
Escuela de párvulos San Luciano, Mejillones.

Tasa del 28% del valor fiscal del terreno;

Pago anual de 60.53 UTM por el terreno y arriendo de la mejora por 14.95 UTM por la construcción (que ella misma levantó en el lugar);

Equivalente hoy a $4.396.106 al año.

LA PROBLEMÁTICA – DE LA TRAMITACIÓN DE UNA CONCESIÓN

Participan numerosas entidades – pueden negar o impedir la aprobación:

- Armada (DGTM y MM, Gobernaciones, Capitanías de Puerto).
- Ministerios de Agricultura – de Bienes Nacionales – de Economía – de Vivienda y Urbanismo – de Obras Públicas – de Salud.
- Servicio de Impuestos Internos
- Municipalidades

El trámite de renovación demora entre 3 a 5 años

Algunos efectos:

- Las concesiones vencen antes de ser renovadas; el renovante no sabe cuándo tendrá respuesta, y si esta será positiva o negativa. Tampoco sabe cuánto deberá pagar.
- Se debe pagar por el período entre el vencimiento y el inicio de la renovación – no se sabe cuándo ni cuánto.
- Por el tiempo que transcurre, se ve impedido a acogerse a rebajas o cambios.

ALGUNAS REFLEXIONES

- Llevamos más de 4 años golpeando puertas para que nos ayuden en una solución.
- Amamos el lugar donde están nuestras viviendas que cada uno construyó con esfuerzo, palo a palo, pero sentimos aprovechamiento y abandono por parte del Estado.
- Queremos eliminar la desigualdad frente a nuestros vecinos que, en las mismas "condiciones geográficas", lograron ser propietarios y han tenido, por años, mejores condiciones.
- Queremos estar en una condición regular, legal, pero no podemos pagar valores absurdos por algo que nunca sería nuestro.
- Queremos darle la posibilidad a las familias que tienen concesiones de poder hacerse dueños d*el terreno donde están ubicadas sus casas con su historia y pertenencia.*
- Los costos que debemos sostener los concesionarios son extremadamente altos, desiguales, y no contribuyen al hermoseamiento ni al desarrollo del borde costero

CONCLUSIONES

- Situación compleja, desigual y heterogénea en la ocupación del terreno de playa, al coexistir concesiones, terrenos bajo el MBN, terrenos privados y otros.
- Hay normativa, pero es confusa y está sobrepasada por el tiempo y los hechos.
- Produce un gran impacto social y económico hacia quienes tenemos concesión marítima.
- Profunda desigualdad e inequidad debido al altísimo costo de una concesión y al engorroso trámite que las acompaña.
- Hay una creciente incertidumbre y un desincentivo hacia la inversión.
- Es dable prever el abandono de hogares después de décadas de proyectos familiares
- Manifestamos nuestra adhesión al Proyecto de Ley presentado en el “Boletín 14.693-12” que busca dar solución a las situaciones explicadas en esta exposición.

SOLICITUD

- Solicitamos el apoyo de esta Comisión para la tramitación de este proyecto, a fin de que se abra la posibilidad de adquirir excepcionalmente la propiedad de terreno de playa fiscal, como una forma de ordenar la situación actual en que se encuentra este territorio del borde costero, quedando claramente establecida la posibilidad para los concesionarios de adquirir dichos terrenos.

- Creemos que es una solución adecuada para quienes residen en el borde costero pues permitirá la opción de adquirir los terrenos fiscales conforme a las situaciones particulares de quienes actualmente los ocupan.

- Lo anterior, no solo garantiza a largo plazo la mantención de un borde costero en mejores condiciones, que apoye al desarrollo local y nacional, sino que además propende al cumplimiento de un principio y derecho fundamental para todos los habitantes: el principio de igualdad ante la Ley.

ASOCIACIÓN

PRO BORDE COSTERO

MACRO ZONA NORTE

REGULARIZACIÓN DEL BORDE COSTERO DE LA MACROZONA NORTE

Comisión de Bienes Nacionales
Senado
4 Julio 2022