
**ANALISIS DE LA DISPONIBILIDAD DE SUELO CON APTITUD PARA
DESARROLLO INDUSTRIAL EN SANTIAGO
RECONOCIMIENTO DE LA VARIABLE NORMATIVA CLAVE EN LOS PRECIOS DE VENTA
VERSIÓN EJECUTIVA PARA PRENSA**

AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO

“La complejidad detrás de la disponibilidad de
suelo Industrial en Santiago”



DIRECTOR DE ESTUDIOS : ESTEBAN GONZALEZ
JEFE DE ESTUDIOS : EDUARDO MARTINEZ

ENERO 2013

INTRODUCCIÓN

El año 2011 se registró una de las mayores alzas en la oferta de suelo industrial de los últimos 10 años, sumándose en torno a 100 Há adicionales de Parques Industriales en Santiago. La inyección de suelo es una respuesta del mercado ante el aumento en la demanda y la atractiva alza de precios que esos suelos han experimentado. A la fecha, la venta de lotes industriales puede incluso superar las 4 UF/m² dentro de los Parques Industriales más apetecidos.

Pero quien desee comprar suelo industrial hoy, se enfrentará a un escenario confuso del punto de vista de los precios. La oferta es extremadamente variada pudiendo oscilar entre 0,6 y hasta 4 UF/m² para terrenos cuya localización no es radicalmente distinta.

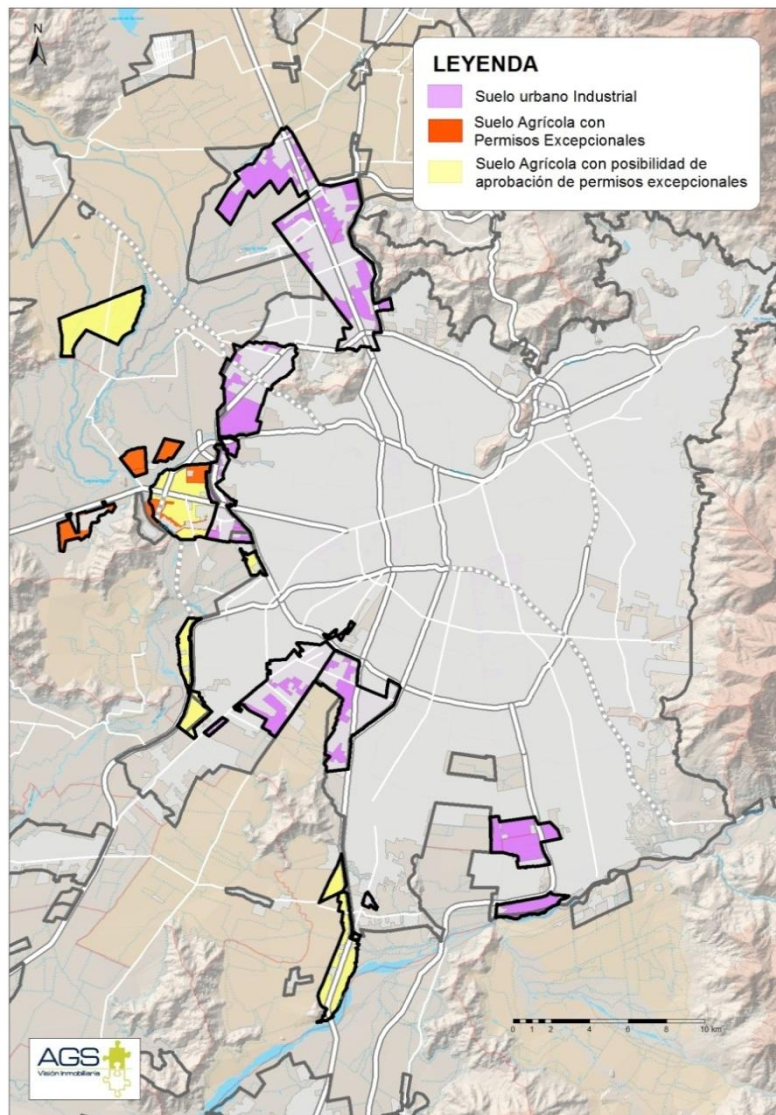
Las razones que explican las diferencias de precio no solo están asociadas a factores comunes a otro tipo de transacción de suelo, como el tamaño de la venta (a mayor volumen menor precio) o a las condiciones de urbanización y su estándar. El factor normativo es, en este caso, fundamental pues en definitiva como “suelo industrial” se vende hoy suelo dentro de Parques Industriales, pero también **suelo agrícola** que posee algún grado de “aptitud” para el desarrollo de actividades productivas, ya sea porque tienen aprobados o poseen factibilidad para aprobar Cambios de Usos de Suelo.

Considerando lo anterior, AGS se ha centrado en identificar la totalidad del suelo con aptitud para el desarrollo de actividades industriales dentro del Area Metropolitana de Santiago, agrupándolo en las tres grandes categorías que explican la variedad de precios e identificando, al mismo tiempo, a los mayores sostenedores de suelo.

RESULTADOS

De un total de 12.620 Há analizadas, un 47% se encuentra consolidado, **existiendo hoy 5.641 Ha. con aptitud para el desarrollo de actividades industriales.**

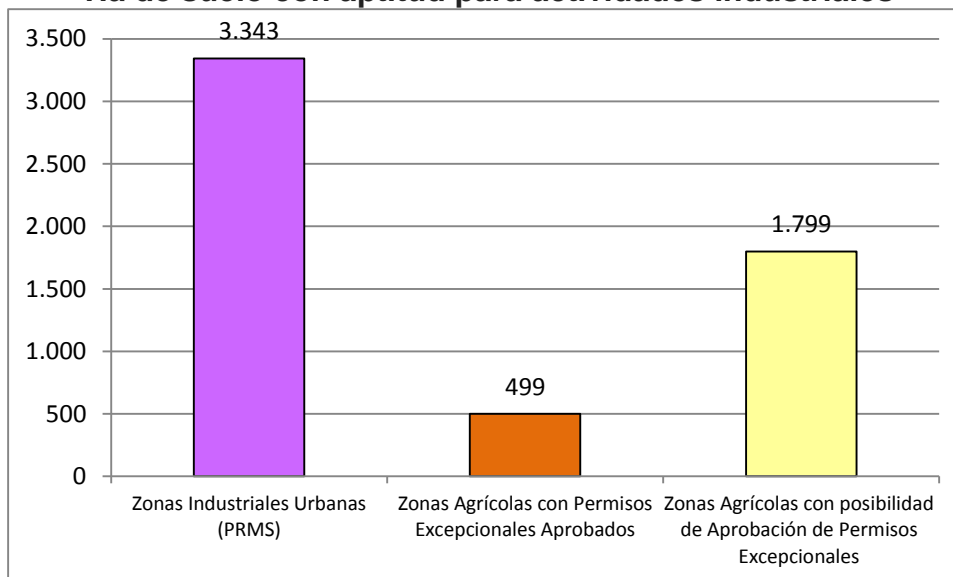
Dentro de ese total los suelos de corto plazo, habilitables con menos tramitación, son los suelos Urbanos Industriales (59%) y aquellos agrícolas con permisos especiales aprobados (9 %). Un 32% corresponde a suelos de mediano plazo, suelos agrícolas con posibilidad de aprobar permisos excepcionales para el desarrollo de actividades industriales (1.799 Há).



La siguiente tabla muestra las **hectáreas disponibles** (suelos industriales sin construcción) según condición normativa y comuna.

Comuna	Suelo Apto para Actividades Productivas							
	Zonas Industriales Urbanas (PRMS)		Zonas Agrícolas con Permisos Excepcionales Aprobados		Zonas Agrícolas con posibilidad de Aprobación de Permisos Excepcionales		TOTAL SUELO CON APTITUD INSUTRIAL	
	(Ha)	%	(Ha)	%	(Ha)	%	(Ha)	%
Pudahuel	368	11%	499	100%	579	32%	1.446	26%
Lampa	503	15%			393	22%	895	16%
San Bernardo	252	8%			480	27%	732	13%
Maipú	336	10%			348	19%	683	12%
Puente Alto	614	18%					614	11%
Colina	392	12%					392	7%
Renca	352	11%					352	6%
Quilicura	305	9%					305	5%
La Pintana	142	4%					142	3%
Cerro Navia	52	2%					52	1%
Cerrillos	28	1%					28	1%
TOTAL	3.343	100%	499	100%	1.799	100%	5.641	100%
% del Total		59%		9%		32%		100%

Há de suelo con aptitud para actividades industriales



Finalmente, respecto a la posesión del suelo, se catastró un total de 238 propietarios, calculándose el tamaño predial promedio por propietario (promedio ponderado) e identificándose a los cinco mayores sostenedores.

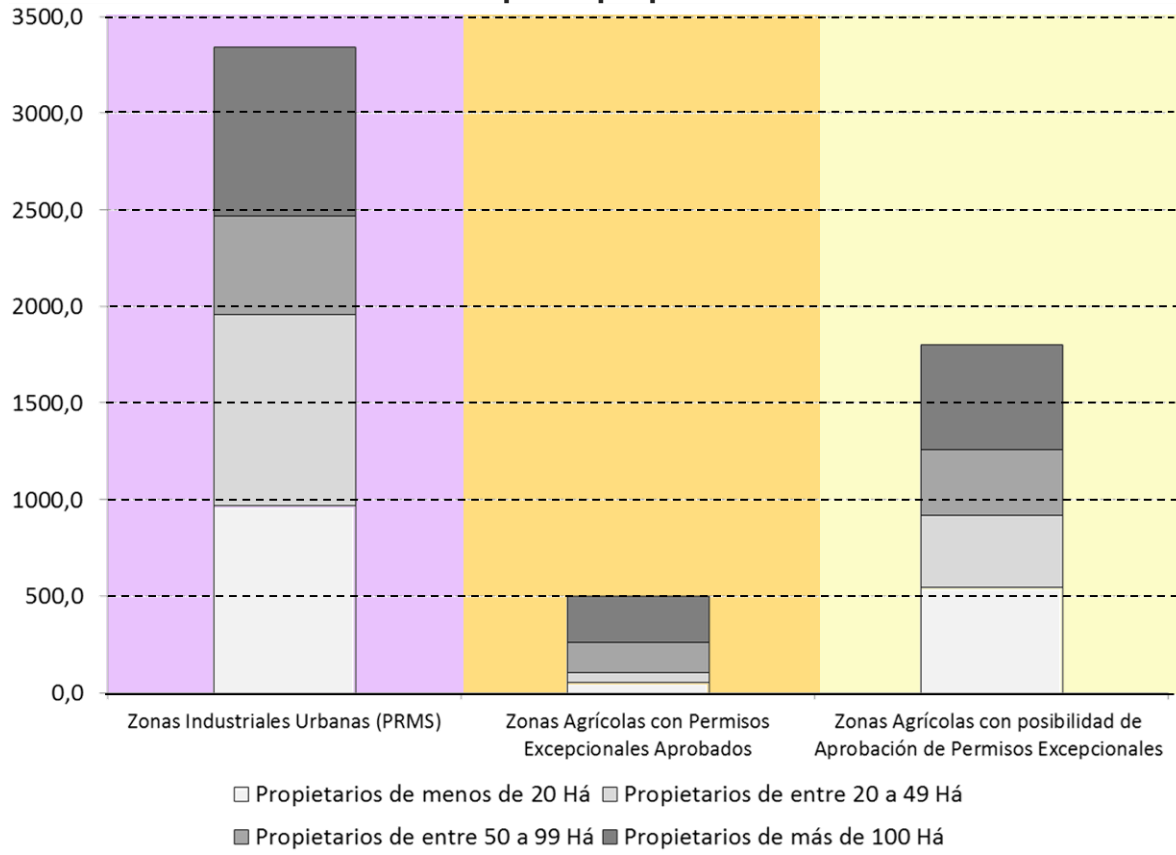
Propietarios de suelo con aptitud para actividades industriales

Propietarios según rango de superficie	TOTAL		Numero de Propietarios
	(Ha)	%	
Propietarios de más de 100 Há	1.650	29%	8
Propietarios de entre 50 a 99 Há	1.015	18%	15
Propietarios de entre 20 a 49 Há	1.407	25%	44
Propietarios de menos de 20 Há	1.569	28%	171
TOTAL	5.641	100%	238
% DEL TOTAL CATASTRADO		100%	

Mayores sostenedores de suelo con aptitud para actividades industriales

5 Mayores Sostenedores de Suelo con aptitud Industrial	TOTAL	
	(Ha)	%
PARQUE INDUSTRIAL ENEA	601	46%
INMOBILIARIA SOCOVESA	222	17%
CONCHA Y TORO: VIÑA ALMAVIVA	202	16%
INMOBILIARIA PATIO	144	11%
INMOBILIARIA SANTIAGO PONIENTE LTDA	131	10%
TOTAL MAYORES SOSTENDORES	1.299	100%
% DEL TOTAL CATASTRADO	1.299	23%

Caracterización del suelo con aptitud para actividades industriales según tipo de propietario



En base a los datos expuestos se deduce lo siguiente:

- **En Santiago existe un volumen importante de suelo, más de 5.500 Há con aptitud industrial.** Este suelo es tanto de corto plazo (suelos urbanos industriales y agrícolas con permisos especiales aprobados) como de mediano plazo (suelos agrícolas con posibilidad de aprobar permisos especiales).
- **La mayoría del suelo (un 60%) se localiza en el sector Norte** (Quilicura, Lampa, Colina, Renca y Pudahuel entre otras) entorno a la Ruta 68, la Ruta 5 y Américo Vespucio.
- **Las dos comunas con mayor disponibilidad de suelo apto para el desarrollo de actividades industriales son Lampa y Pudahuel** que concentran más del 40%.
- **La mayoría de los propietarios del suelo disponible son dueños de más de 20 Há y cerca de un 47% corresponden a propietarios de más de 100 Há.** Esto redunda en un tamaño predial promedio de más de 100 Há
- **Los cinco mayores controladores del suelo disponible poseen un 23% del total que corresponden a 1.300 Há.** De ellas, la mayoría corresponde a Suelo Urbano Industrial (un 60%) que se ubica en el sector Nor-Poniente de Santiago: ENEA en Pudahuel y SOCOVESA en Renca, entre otros.

CONCLUSIONES FINALES

1. **El alza de precios de suelo industrial observada en los últimos años en Santiago, no se debe a una escasez “general” de suelo, sino más bien a la escasez del producto más demandado**, que corresponde a terrenos urbanizados dentro de parques industriales de entre 5.000 y 7.000 m².
2. El análisis de sostenedores indica que los dueños del suelo industrial poseen propiedades cuyo **promedio ponderado oscila en torno a las 100 Há, muy por sobre el promedio del producto más demandado.**
3. Lo anterior implica que los sostenedores deben invertir en la habilitación de terrenos (urbanización, subdivisión etc.) para posteriormente proceder a una venta de lotes dentro de Parques Industriales que esté en línea con la demanda.
4. **Lo anterior también implica un alto control sobre el ritmo con el que se va “colocando la oferta”,** y por lo tanto la posibilidad de mantener altos grados de demanda insatisfecha a pesar de la “aparente” alta disponibilidad de suelo en términos generales
5. **Junto a lo anterior, el proceso de factibilización de terrenos agrícolas** para actividades industriales (proceso que se podrían desarrollar en 9% del total catastrado), **es a través de un mecanismo excepcional de aprobación** (Art. 55 de la Ley General) con altos grados de incertidumbre y discrecionalidad. En consecuencia, no es tampoco fácil generar alternativas de oferta industrial fuera de las áreas urbanas. Siendo ese mercado más atractivo para compradores de grandes superficies.
6. El alto dinamismo industrial del sector Norte y Nor-Poniente, implica también altos desplazamientos por motivos laborales. Considerando además que en esos sectores se concentra más del 60% del suelo disponible, resulta fundamental desarrollar infraestructura de vial (como el Proyecto de concesión Santiago Lampa), pero también infraestructura de transporte en base a trenes como el proyecto de tren ligero a ENEA y Quilicura.

ANEXO METODOLOGICO

Para realizar el análisis expuesto al comienzo antes se procede en dos pasos
secuenciales

A) Construcción de la Base de Datos

Se ha construido una base de datos georreferenciada en el sistema de información
geográfica ArcGis 10, que contiene la siguiente información:

- **Subdivisión predial CIREN** Año 1997 actualizada en base a numerosos estudios y visitas de terreno que ha desarrollado AGS.
- **Propietarios registrados en el Servicio de Impuestos Internos** (información accesible a través de portal institucional)
- **Propietarios registrados en base de Datos de AGS**
- **Límites Urbanos y Usos de suelo.** A partir de Instrumentos de Planificación Territorial vigentes de carácter comunal e ínter comunal
- **Fotografías satelitales Google Earth** de mayo de 2012 (para determinar suelo urbano ya ocupado o consolidado)

B) Procesamiento de la Información

Para procesar la información se aplican 3 filtros:

1. Suelo con aptitud para apto para desarrollo Industrial:

Se reconocen tres categorías:

- Suelo Urbano Industrial***
- Suelo Agrícola con Permisos Excepcionales Aprobados***

Terrenos con Cambio de Usos de suelo a través de Art. 55 de la Ley General de Urbanismo o con Permisos de Edificación aprobados con anterioridad al actual Plan Regulador

iii. Suelo Agrícola con posibilidad de aprobación de permisos excepcionales

Terrenos que de acuerdo a la normativa vigente podrían aprobar exitosamente un Cambio de Usos de Suelo vía Art. 55

- 2. Filtro por consolidación:** Se reconoce a partir de fotografía aérea el suelo que ya está consolidado (construido) conservando solo el suelo disponible (sin construcción)
- 3. Filtro por propietarios:** Se identifica a los 5 mayores sostenedores de suelo Industrial

Aplicados los filtros se procede a analizar la información para las siguientes unidades espaciales:

- **Santiago Metropolitano**

Considera las 37 comunas dentro del Límite Urbano Metropolitano de la RM, conocidas también como Área Metropolitana de Santiago (AMS). Se exceptúan Isla de Maipo y San José de Maipo que poseen dinámicas asociadas a otro tipo de mercado inmobiliario (parcelas de agrado) que difiere del tipo de mercado que se busca analizar.

ANEXO DE CONCEPTOS RELEVANTES

Suelo urbano Industrial

- Corresponde aquellos sitios destinados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) a actividades productivas,
- Los suelos disponibles en esta categoría se concentran en su mayoría, en la salida norte de Santiago, entorno a la Ruta 5 (Lampa, Colina, y Quilicura), a lo largo del eje costanera Norte, en Pudahuel, y en las comunas de Maipú, San Bernardo y Puente Alto.

Suelo Agrícola con Permisos Excepcionales

- Son aquellas áreas localizadas en zonas fuera del límite urbano vigente, cuyas normativas corresponde mayoritariamente Áreas de Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M.) en donde se han aprobado proyectos con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan Regulador Metropolitano (Año 1994) o a través de cambios de uso de suelo vía Art. 55 de la Ley General de Urbanismo.

Suelo Agrícola con posibilidad de aprobación de permisos excepcionales

- Corresponden a Áreas de Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M.) , que de acuerdo a los usos permitidos admiten algún tipo de actividad productiva o Centros de Distribución Mayorista

Proceso de Reconversión de suelo Agrícola vía Art. 55

- Es un trámite que se realiza ante el Ministerio de Agricultura quien, a solicitud del interesado puede emitir un Informe Favorable para la Construcción (Conocido también como Cambio de Uso de Suelo) de instalaciones ajenas a la agricultura en el sector rural.
- El propietario debe dirigir la solicitud al Seremi de Agricultura, indicando expresamente que el proyecto cumple con lo establecido en el Art 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y/o con los usos permitidos en las diferentes Áreas definidas por el Plan Regulador Intercomunales. Además debe identificar o individualizar el proyecto de construcción o construcción con subdivisión predial y estar firmada por el propietario y/o su representante.
- Se debe adjuntar además Estudio técnico o Memoria explicativa, suscrita por un profesional competente, que señale la factibilidad del proyecto, cómo se insertará en

el medio rural y la incidencia en los recursos naturales renovables suelo, agua y aire. Los correspondientes Certificados de factibilidad técnica (luz, alcantarillado y agua potable).

- Los proyectos que deben someterse a una Evaluación Ambiental, deben obtener primero la Resolución de Calificación Ambiental favorable por parte del SEA (Sistema de Evaluación Ambiental)