



Proyecto

Modificación de Procedimientos para la
adquisición de terrenos de Bienes
Nacionales para Industrias



Director : Rafael Lancellotti López
Integrantes : Fernando Alvarez Castillo
Firenza Lancellotti Gallardo

INFORME DEL PROYECTO

ÍNDICE

N°	Contenido	Pág.
1.	SÍNTESIS DEL PROYECTO	3
2.	DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA	5
3.	DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
4.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS Y RESULTADOS LOGRADOS	7
5.	CONCLUSIONES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO	
5.1.	En relación a los Objetivos formulados	11
5.2.	Contribución de los resultados a la innovación en el ecosistema comunal, regional y/o nacional.	11
5.3.	Valor Social del proyecto en el ecosistema local, regional o nacional, identificando los beneficios sociales, económicos o culturales	13
5.4.	Impacto en las comunidades abordadas o que serán beneficiarios de los productos.	14
5.5.	Propuestas a partir de resultados y logros alcanzados	15
5.6.	Otros aspectos relevantes	18
	BIBLIOGRAFÍA	19
	Anexo 1 PROPUESTAS DE MEJORAS	
	Anexo 2 ENTREVISTAS Y FOCUS GROUP	
	Anexo 3 INFORME DE AVANCE 1	
	Anexo 4 INFORME DE AVANCE 2	

1.- Síntesis del proyecto

1.1.- Objetivo del Proyecto

Se trata de proponer modificaciones a los procedimientos de otorgamiento de autorizaciones de uso de terrenos para uso industrial de parte del Ministerio de Bienes Nacionales, en la Región de Antofagasta. Que los procedimientos modificados sean racionales, simples, efectivos, transparentes y viables. El objetivo fundamental era reducir los tiempos de tramitación que actualmente se perciben excesivamente largos, por lo general, más de un año y que provocan retrasos en la instalación de empresas y por ende, en el desarrollo económico regional.

Los objetivos específicos asignados a este proyecto eran:

- i. Relevar y analizar las normas legales que amparan la tramitación de autorizaciones de uso de terrenos en cuanto afectan la eficiencia de la tramitación
- ii. Describir en detalle el procedimiento que aplica a la tramitación de una autorización de uso de terreno e identificar los atingentes para uso industrial. Identificar los cuellos de botella y las actividades que ralentizan el trámite.
- iii. Revisar la documentación necesaria y la oportunidad para su entrega que aplica para gestionar una solicitud de autorización de usos de terrenos.
- iv. Revisar los procedimientos de información-coordinación utilizados por BBNN y las municipalidades ante solicitudes de usos de terrenos.
- v. Proponer una metodología para transparentar la información sobre solicitudes de uso de terrenos
- vi. Entregar una propuesta al Ministerio de BBNN de procedimientos simples, eficientes y transparentes para la tramitación de solicitudes de autorización de uso industrial de terrenos.

1.2.- Cumplimiento del objetivo general y objetivos específicos

Según el diagnóstico levantado en el curso del trabajo y los resultados obtenidos a partir de la aplicación de la metodología planteada en el proyecto, el Objetivo General y los Objetivos Específicos del proyecto fueron cumplidos y esto se argumenta en la siguiente tabla:

De manera más precisa el cumplimiento de los objetivos del proyecto permitió, concretamente, llegar a una propuesta de medidas en los siguientes ámbitos: Llegamos a realizar proposiciones en los siguientes ámbitos.

- Centralización y digitalización de información y procesos que incluye las siguientes medidas:

- Eficiencia en Procesos y coordinación Interinstitucional
- Desarrollo y planificación territorial
- Modificaciones legales y normativas
- Aspectos ambientales y sostenibilidad

Estas propuestas se exponen in extenso en el Anexo 1 “PROPUESTAS DE MEJORA A LA TRAMITACIÓN DE TERRENOS INDUSTRIALES ANTE BBNN”

1.3.- Duración

Las entregas de todos los informes se ajustaron al plazo y fecha fijados por el CCMRA.

1.4.- Presupuesto programado v/s gastado

Presupuesto Programado :	\$ 13.657.218
Monto total ejecutado :	\$ 14.038.263
Déficit :	\$ -381.045

1.5.- Entregables

Los entregables comprometidos por el proyecto eran los siguientes:

- i. Relevar la legislación y normativa aplicable
- ii. Describir el procedimiento actual de tramitación
- iii. Describir el procedimiento de coordinación entre la seremi de BBNN y las DOMs
- iv. Analizar los procedimientos, leyes y normas vigentes
- v. Elaborar una propuesta de Procedimientos
- vi. Opinión del Ministerio de BBNN sobre la propuesta
- vii. Informe final

El proyecto ha cumplido con todos estos entregables de acuerdo a lo establecido en la carta gantt del proyecto y por CCMRA. Los cuatro primeros han sido presentados en los informes de avance 1 y 2 que se entregan en Anexo 3 y Anexo 4, respectivamente y los últimos dos entregables son presentados en este informe final.

2.- Descripción de la metodología

De la misma manera como fue presentada en la postulación, la metodología es abordada a través de los objetivos específicos del proyecto:

- **Objetivo N°1.** Se hizo un levantamiento de la legislación aplicable, revisando la página web del Ministerio de BBN, página web de Chile Atiende, Biblioteca del Congreso Nacional y otras. De este modo, se llegó a describir las normas legales que aplican directa o indirectamente a un trámite de autorización de terrenos, subdivididas en los tres ámbitos siguientes:
 - Normas sobre la administración de terrenos fiscales desde el punto de vista de Bienes Nacionales
 - Normas que rigen a las municipalidades en la administración de terrenos e instalación de industrias
 - Normas que regulan al Servicio Agrícola y Ganadero, SAG con respecto a los terrenos ubicados fuera del Plano Regulador Comunal

La lista exhaustiva y la descripción de esta normativa se encuentra en el Anexo 4 INFORME DE AVANCE 2

- **Objetivo N°2.** Se realizaron dos entrevistas a la Seremía de BBN de Antofagasta, una junto a la Seremi y otra a funcionarios de la Seremía. Se realizó una exhaustiva revisión de la información contenida en la página web del ministerio y, en base al conocimiento y experiencia del equipo de trabajo, se hizo un levantamiento de los procedimientos aplicables a solicitudes de terrenos mediante arrendamiento, concesiones onerosas y ventas. Con ello se graficaron estos procedimientos pasos a paso en Bizagi. Ver Anexo 2.
- **Objetivo N°3.** Para dar cumplimiento a este objetivo se realizaron entrevistas a los Directores de obras y/o asesores urbanistas de las municipalidades de Mejillones, Antofagasta, Calama, San Pedro de Atacama y Taltal. A pesar de nuestros esfuerzos, no fue posible obtener una entrevista con el DOM o asesor urbanista de la municipalidad de Sierra Gorda. Las actas de estas reuniones y un resumen de los resultados se muestran en forma exhaustiva en Anexo N°3.
- **Objetivo N°4.** Para el logro de este objetivo se realizó un focus group con empresarios y tramitadores de terrenos, se realizaron entrevistas a la directora del SEC, a la directora del SAG y asesores, al seremi y asesora del Minvu. Adicionalmente, de las entrevistas realizadas a las DOMs se extrajeron conclusiones y se realizaron análisis en el equipo de trabajo en base a su propia experiencia.

- **Objetivo N°5.** El logro de este objetivo se consiguió analizando los procedimientos empleados en otras instituciones del Estado en que los trámites se perciben como más ágiles, como es el caso del SAG y el SEC. El denominador común de esas instituciones es que la tramitación se realiza mediante sus páginas web y prácticamente eliminando las actividades presenciales mediante documentos impresos. Varias de las medidas propuestas a ser implementadas por el Ministerio de BBNN provienen de estas revisiones.
- **Objetivo N°6.** Este objetivo se planteó, en la presentación del proyecto, ejecutarlo mediante el envío de la propuesta al subsecretario de BBNN. No obstante, en la práctica el equipo de trabajo prefirió exponerlo en forma presencial, para lo cual fue al ministerio y se reunió con las personas designadas al efecto por el subsecretario: señora Mariana Garay, Jefa del Departamento de Enajenaciones del Ministerio y por Francisco Poblete, Coordinador área de Energía Departamento de Enajenaciones del Ministerio

3.- Descripción y análisis del cumplimiento de objetivos específicos.

N°	OBJETIVOS	PRINCIPALES RESULTADOS	% CUMP
OG	Proponer procedimientos adecuados, simples, efectivos, transparentes y factibles al Ministerio de Bienes Nacionales para la entrega de autorizaciones de uso de terrenos a particulares. Agilizar los trámites y reducir los cuellos de botella. En forma prioritaria proponer modificaciones a procedimientos que no impliquen cambios legislativos ni normativos. En segunda instancia proponer los cambios en esos ámbitos	Los resultados presentan un diagnóstico sobre los principales procesos en tramitación de terrenos fiscales para fines industriales en la Región de Antofagasta y un conjunto de propuestas al respecto, que contempla cambios tanto a los procedimientos internos, como en la coordinación entre servicios públicos.	100%
OE1	Analizar las normas legales que amparan la tramitación de autorizaciones de uso de terrenos en cuanto afectan la eficiencia de la tramitación	Se realizó una revisión exhaustiva de las diferentes normativas legales que amparan la tramitación de terrenos ante BBNN. Y como resultado se incorporan propuestas que apuntan directamente a la revisión y posible modificación de algunos cuerpos legales que hoy presentan algún tipo de retraso en estas tramitaciones. Principalmente en lo relativo a la valoración del suelo, la forma de enajenación y la responsabilidad administrativa excesivamente centralizada de estos trámites	100%
OE2	Describir los diversos tipos de autorizaciones de usos de terreno y seleccionar los correspondientes para uso industrial. Identificar los cuellos de botella y las actividades	Se realizó una revisión de los procesos vigentes en BBNN para disposición de suelos fiscales para fines industriales. Se diseñaron los procesos en BISAGI y a partir de ello se fueron identificando las principales dificultades que se presentan en cada una de las fases de los procesos descritos. A partir de	100%

	que ralentizan el trámite. Proponer cambios para eliminarlos y mejoras de procesos para reducir los plazos de ejecución	las cuales se ha levantado un conjunto de propuestas que apuntan a reducir los tiempos de ejecución en estos procesos.	
OE3	Revisar la documentación necesaria y la oportunidad en que debe ser entregada para gestionar una solicitud de autorización de uso de terreno.	Sumado al análisis de los procesos, para cada uno de ellos se abordó el tipo de documentación, formularios a presentar y otros temas administrativos presentes en cada fase de los procesos descritos, levantando importantes deficiencias en estos términos que hoy representan retrasos que pueden ser disminuidos a partir de las propuestas presentadas y que en gran parte apuntan a la automatización del proceso y la entrega de documentación a través de plataformas efectivas y en coordinación con otras reparticiones públicas.	100%
OE4	Revisar los procedimientos utilizados por BN y las municipalidades ante este tipo de solicitudes. Analizar cómo se compatibilizan los requerimientos entre estas instituciones	Para el cumplimiento de este objetivo se realizaron entrevistas con las DOM de los municipios con mayor participación en trámites ante BBNN. Como resultado se levantaron importantes obstáculos que en la actualidad incorporan un retraso a la tramitación de suelos ante BBNN. A partir de estas se levantan recomendaciones de mayor coordinación, colaboración e integración de plataformas, equipos y definiciones estratégicas entre instituciones.	100%
OE5	Proponer una metodología para mejorar la transparencia de la información relevantes.	A partir del diagnóstico levantado con actores del mundo público y privado, se ha podido evidenciar que tanto para usuarios particulares, como para organismos públicos que se vinculan con BBNN, existe desconocimiento de los criterios de algunas decisiones internas que se van tomando en el proceso, como la decisión de la pertinencia del trámite o admisibilidad, como así también respecto a la determinación del valor del suelo por la Comisión de Enajenaciones o también respecto del catastro de BBNN. Situaciones que son tomadas de igual manera en las propuestas realizadas.	100%
OE6	Entregar una propuesta al ministerio de BN de procedimientos simples, eficientes y transparentes para la tramitación de solicitudes de autorización de uso industrial de terrenos.	Esta propuesta fue elaborada y presentada en el Ministerio de BBNN de manera presencial ante la Jefa Nacional de Enajenaciones del Ministerio, quienes estuvieron de acuerdos y coincidieron en los diagnósticos levantados y así también realizaron comentarios favorables sobre las propuestas presentadas.	100%

4.-Identificación de los productos y resultados logrados

La tramitación de terrenos para fines industriales ante Bienes Nacionales (BBNN) en la región de Antofagasta enfrenta varios desafíos, principalmente debido a la alta demanda derivada de la actividad minera, el encadenamiento productivo que esta industria genera y el limitado acceso a terrenos privados, ya que la mayoría son de propiedad fiscal. Actualmente, el proceso de tramitación presenta ciertas ineficiencias que afectan tanto a los solicitantes como a la capacidad de respuesta de BBNN. El diagnóstico revela que existen cuellos de botella significativos, que se traducen en demoras y costos elevados, los cuales a su vez afectan la

competitividad y la capacidad de atracción de nuevas inversiones en la región. Estos obstáculos son en parte resultado de una burocracia compleja, donde múltiples pasos y la falta de digitalización dificultan el avance rápido de las solicitudes.

El proceso de tramitación de terrenos para uso industrial en BBNN se rige por una serie de etapas, desde la presentación inicial de la solicitud hasta la resolución definitiva, que puede resultar en arriendo, concesión o venta. Cada uno de estos tipos de uso está regulado por leyes y normativas específicas, entre las que destacan la Ley Orgánica Constitucional de Bienes Nacionales y regulaciones internas que establecen procedimientos detallados. Sin embargo, las solicitudes de terrenos fiscales se ven limitadas por la fragmentación normativa y una falta de alineación entre los diferentes cuerpos legales que intervienen. Esto lleva a una duplicación de esfuerzos y genera confusión para los usuarios, quienes deben navegar entre requisitos superpuestos y a menudo poco claros.

En términos de obstáculos específicos, se han identificado barreras recurrentes en los procesos de arriendo, concesión y venta. Entre los hallazgos más notables se encuentran la falta de transparencia en los requisitos y criterios de evaluación, así como la escasez de recursos tecnológicos que permitan un seguimiento oportuno de las solicitudes. Estas trabas no solo impactan en los tiempos de respuesta, sino que también pueden desalentar el interés de inversionistas potenciales, al percibir que los procesos de acceso a terrenos fiscales son lentos y engorrosos.

El análisis de las leyes y normativas que regulan estos trámites sugiere que una actualización y armonización de las mismas sería beneficiosa. Las leyes actuales, en muchos casos, no están diseñadas para enfrentar el dinamismo de la demanda industrial moderna. Algunas disposiciones están desactualizadas y no consideran las necesidades específicas de la región de Antofagasta, lo que limita la capacidad de respuesta de BBNN. Por ello, es necesario proponer cambios legislativos que no solo simplifiquen los procedimientos, sino que también incorporen consideraciones de sostenibilidad y desarrollo regional, alineados con los desafíos ambientales y sociales del área.

En cuanto a las propuestas de mejora, se plantea la necesidad de optimizar los procesos administrativos. Esto podría lograrse mediante la digitalización de los trámites y la implementación de sistemas de gestión de solicitudes en línea que agilicen los tiempos y aumenten la transparencia. Asimismo, sería conveniente promover una comunicación más clara y directa con los solicitantes, proporcionando acceso a información detallada sobre el estado de sus solicitudes, plazos estimados, y requisitos. La coordinación entre BBNN y otros organismos públicos también es fundamental para agilizar los procesos de tramitación. Esto incluye una colaboración más estrecha con los Gobiernos Regionales y el Ministerio de Bienes Nacionales, así como la creación de instancias de coordinación interinstitucionales que permitan una gestión más integrada de las solicitudes. En este sentido, la descentralización de competencias y una mayor autonomía para las oficinas regionales de BBNN y los Gobiernos Regionales podrían fortalecer la capacidad de respuesta y mejorar la eficiencia del sistema.

Finalmente, se proponen mejoras en ámbitos ajenos a BBNN, como la política medioambiental y la descentralización hacia los Gobiernos Regionales (GOREs). En el caso de las normativas ambientales, una mayor integración de criterios ambientales en los procesos de tramitación podría reducir demoras y evitar redundancias en la evaluación de impacto ambiental. Además, una mayor transferencia de competencias a los GOREs permitiría que los trámites respondan mejor a las necesidades locales, favoreciendo un desarrollo industrial alineado con las prioridades de la región y sus objetivos de sostenibilidad.

En conjunto, estas medidas contribuirían a mejorar la eficiencia y transparencia de los procesos de tramitación de terrenos para fines industriales en Antofagasta, potenciando su capacidad para atraer inversiones y apoyar el crecimiento del sector minero y otras industrias relevantes. La implementación de estos cambios permitiría a la región responder mejor a las demandas del sector industrial y fomentar un desarrollo equilibrado y sostenible.

De manera más específica y a partir de la aplicación de la metodología propuesta para el desarrollo de este proyecto, ha sido posible alcanzar los resultados comprometidos, los que se reflejan en el cumplimiento de los entregables definidos, y que se pueden resumir a través de los siguientes productos y resultados logrados:

- i. Diagnóstico sobre la efectividad de las tramitaciones de terrenos para fines industriales ante BBNN.
- ii. Listado detallado de los procesos de tramitación de solicitudes de terrenos para fines industriales ante BBNN.
- iii. Listado detallado de las diferentes normativas y cuerpos legales que amparan las tramitaciones de terrenos ante BBNN.
- iv. Listado de hallazgos que presentan alguna traba en los procesos de solicitudes de arriendos, concesiones onerosas y ventas, mediante solicitudes de terrenos ante BBNN mediante estas modalidades.
- v. Análisis de las leyes y normativas que amparan la tramitación de terrenos ante BBNN
- vi. Listado de propuestas de mejora a los procesos de tramitación de terrenos para fines industriales ante BBNN.
- vii. Listado de propuestas de mejora en la relación de BBNN con otros organismos públicos con pertinencia en la tramitación de terrenos.
- viii. Un listado de propuestas de mejora en otros ámbitos ajenos a BBNN que pueden incidir en la efectividad de este tipo de trámites (cómo es el caso de temas de política medioambiental y descentralización de competencias hacia los GOREs)

El resultado del trabajo realizado se tradujo en los entregables que se señalan a continuación contenidos en los anexos que se mencionan en la tabla siguiente:

Entregable	Resultados	Anexo
Listado y resumen de leyes y normas legales que amparan la tramitación de autorizaciones de uso de terrenos	En el informe de avance 2 se incorporó un listado de leyes y normas que amparan la tramitación de solicitudes de terrenos para fines industriales ante BBNN.	4
Descripción del procedimiento que aplica a la tramitación de una autorización de uso de terreno, con plazos, documentación requerida y participantes en cada etapa. Diagrama explicativo en Bizagi u otra herramienta	En el informe de avance 1 se incorporó una descripción detallada de los procedimientos que se siguen para la tramitación de terrenos para fines industriales ante BBNN, incluyendo las solicitudes de arriendo, las concesiones onerosas y las ventas directas, que corresponden a los casos con mayor frecuencia de tramitación en la Seremi Regional de BBNN.	3
Descripción de los procedimientos de coordinación entre ministerio de Bienes Nacionales y las municipalidades ante solicitudes de usos de terrenos	En el informe de avance 2 se presentó una descripción de los procedimientos de coordinación entre BBNN y las Municipalidades respecto a tramitación de terrenos para fines industriales. Para esto se realizaron entrevistas con las Direcciones de Obra de los municipios que presentan mayor volumen de trámites por estos conceptos ante BBNN.	4
Análisis de los procedimientos, leyes y normas vigentes	Se realizó un análisis de los diferentes cuerpos legales que amparan la tramitación de terrenos ante BBNN y como resultado de esto en el informe de avance 2 se presentó el listado de leyes y normas legales y el análisis de las mismas, permitiendo identificar recomendaciones necesarias para agilizar las tramitaciones	4
Propuesta de Procedimientos	Este entregable es parte del resultado final del proyecto y es uno de los productos principales de este trabajo. El que además ha sido presentado ante el Ministerio de BBNN para su retroalimentación, la cual se obtuvo a través de una reunión presencial con la Jefa Nacional de Enajenaciones del Ministerio de BBNN.	1
Opinión del Ministerio de Bienes Nacionales sobre la Propuesta de Procedimientos	Se presentaron los principales hallazgos que significan alguna traba en los procesos de tramitación de terrenos para fines industriales ante BBNN y al mismo tiempo se presentó un conjunto de propuestas que apuntan a reducir los tiempos de tramitación. De parte del Ministerio existió una recepción favorable a la presentación realizada, coincidiendo en gran parte de los hallazgos levantados a partir del diagnóstico y de	2

	las propuestas presentadas para resolver tales hallazgos, señalando que estos resultados les eran de gran utilidad para avanzar en los cambios que como Ministerio están impulsando para hacer más eficiente estos procesos de tramitación y alinearse a la política nacional que pretende destrabar los retrasos en los permisos.	
Informe Final	Se cumple con este entregable en la fecha solicitada.	1

5.- Conclusiones sobre la ejecución del Proyecto.

5.1.- En relación a los objetivos formulados

- Los objetivos formulados en la presentación del proyecto se cumplieron con creces.
- No todos los cuellos de botellas están en BBNN
- Hay brechas en las relaciones entre instituciones que tienen atingencia en la tramitación de terrenos y que no solo afectan los plazos de tramitación, sino que también a la eficiencia en general de administración de los terrenos.
- Hay brechas que se producen debido al cumplimiento de leyes y normas que no pueden ser obviadas.
- Durante el curso de la ejecución del proyecto se detectó situaciones que, siendo brechas relevantes, no afectan directamente al plazo de tramitación, pero que sugerimos sean mejorados para lograr una mejora en la eficiencia de la gestión del territorio (por ejemplo, hacemos recomendaciones sobre relaciones interinstitucionales, sobre los precios aplicados, sobre la forma de realizar las tasaciones, entre otras)

5.2.- Contribución o aporte de los resultados a la innovación en el ecosistema comunal, regional y/o nacional.

Lo que propone el proyecto es un conjunto de medidas de mejoras al procedimiento de adquisición de terrenos fiscales y, por añadidura, proposiciones tendientes a mejorar el sistema general en torno a estos trámites.

La tramitación de una autorización de uso de terrenos se percibe actualmente como lenta y engorrosa por parte de los clientes de BBNN, que son básicamente industriales y emprendedores que necesitan terrenos para instalar sus plantas industriales, talleres, almacenes, estanques, etc. Dichas características de la tramitación, unidos a el alto costo de adquisición y/o de concesionamiento o de arriendo, según el caso, tienen el efecto sobre los proyectos de retrasarlos, postergarlos o bien, de desalentar tanto a los empresarios que los haga incluso abandonar las iniciativas o llevar sus proyectos a otras zonas.

Por otra parte, las ineficiencias del sistema que rodea las tramitaciones de terrenos, que este proyecto detectó, como ejemplo: la falta de información actualizada sobre terrenos, ineficaz compartimento de información y coordinación entre instituciones, falta de un sistema eficaz de información a los interesados, entre otras, afecta la buena administración del territorio lo que conlleva a malas decisiones de localización de proyectos, inadecuados usos de suelo. En suma, la ineficiente administración territorial conlleva al mal aprovechamiento de oportunidades de desarrollo.

Lo más grave de estas situaciones es el perjuicio que se provoca a la economía de la región y del país al no concretarse proyectos industriales en plazos prudentes, por la oportunidad perdida de generación de empleo y de promoción de actividad económica. Hay que agregar a este perjuicio, el hecho que el 75% del valor de una venta de inmueble fiscal ingresa al erario regional, por lo que cada proyecto que no se concreta genera una pérdida de oportunidades al gobierno regional de invertir en obras de adelanto y desarrollo para la región. Esta situación en la Región de Antofagasta reviste particular gravedad, ya que se estima que el 70% del territorio es fiscal.

El proyecto, por cuanto propone medidas para el incremento de la eficiencia de la gestión del territorio, tiene potencial para concretar beneficios para los ciudadanos y empresarios en los siguientes aspectos principales:

- Acceso a la información de manera fidedigna y oportuna: Con mejor acceso a información actualizada sobre terrenos fiscales, los empresarios tendrán mayor certeza sobre la disponibilidad y situación legal de aquellos que son de su interés.
- Certeza sobre el logro el éxito de sus trámites: Con procesos de adquisición de terrenos los empresarios podrán planificar mejor sus mejor sus inversiones y operaciones.
- Anticipar plazos de concreción de sus proyectos: Los clientes de BBNN tendrán una mejor idea de cuánto tiempo llevará concretar sus proyectos, lo cual reduce la incertidumbre.
- Menores plazos de tramitación: La reducción en los tiempos de tramitación permitirá a los empresarios y emprendedores en general iniciar sus operaciones más prontamente, lo que puede ser crucial para la competitividad.
- Mayor transparencia de la información: La mayor transparencia en los procesos administrativos generará mayor confianza en las instituciones públicas y reducirá la percepción de posibles favoritismos en la asignación de terrenos

- Mayor incentivo para invertir: La concreción de más proyectos industriales en plazos prudentes fomentará la creación de empleo y la promoción de la actividad económica.
- Mejor administración del territorio: Una administración más eficiente se traduce en un uso más adecuado y sostenible del suelo, lo cual beneficia a la comunidad en general.

En conjunto, estas mejoras pueden contribuir a un ecosistema más dinámico y eficiente para la realización de proyectos, lo cual repercute positivamente en el desarrollo regional y nacional.

5.3.- Valor social del proyecto en el ecosistema local, regional o nacional, es decir, identificar los beneficios sociales, económicos o culturales.

La propuesta sugiere la implementación de un sistema integral que optimice el proceso de adquisición de terrenos fiscales con fines industriales, abordando uno de los principales problemas que enfrentan los usuarios de Bienes Nacionales: la demora en la tramitación. Este retraso ha llevado a muchos empresarios a desistir o perder interés en las solicitudes, impactando negativamente el desarrollo productivo de la región. La región de Antofagasta, al ser la que cuenta con la mayor cantidad de terrenos fiscales en Chile, es especialmente relevante en este contexto, debido a su alto dinamismo productivo y a la elevada demanda de terrenos para proyectos industriales. Al aplicar las propuestas generadas por este proyecto, se crearían beneficios sociales significativos al proporcionar a la ciudadanía y al empresariado acceso a información más clara y transparente sobre la disponibilidad de terrenos fiscales y los avances en la planificación territorial. Esta transparencia facilitaría una mayor participación ciudadana y permitiría una utilización más efectiva del suelo público, promoviendo un desarrollo ordenado y sostenible.

Además, el sistema propuesto podría acelerar el ciclo económico de la región, ya que un 75% de los ingresos generados por la venta de terrenos fiscales se destina al Gobierno Regional. La agilización de los trámites no solo incentivaría a los empresarios a adquirir estos terrenos, sino que también aumentaría los recursos disponibles para el desarrollo regional, generando beneficios directos para la comunidad. Al reducir costos y simplificar el acceso a terrenos fiscales, se fomentaría la instalación de nuevos proyectos de vivienda, industria y comercio, aprovechando terrenos actualmente ociosos. Esta activación de terrenos fiscales en la región contribuiría a la creación de empleo, a la expansión de servicios y a una mejor planificación territorial, fortaleciendo el tejido social y económico de Antofagasta.

- Generación de empleo: La aceleración de los proyectos industriales permitirá la creación de empleos locales, reduciendo la tasa de desempleo y mejorando la calidad de vida de las comunidades.
- Desarrollo económico local: Con más inversiones y proyectos llevándose a cabo, se dinamiza la economía local. Esto puede traducirse en mayores ingresos para las familias y un aumento en la capacidad de consumo de la población.
- Mayor inversión en infraestructuras: Al incrementar los ingresos del erario regional, se dispondrá de más recursos para invertir en infraestructuras como carreteras, hospitales, escuelas y otros servicios públicos esenciales.
- Transparencia y confianza en las instituciones: Un sistema de tramitación más transparente y eficiente fortalecerá la confianza de la ciudadanía en las instituciones públicas, reduciendo la percepción de corrupción y aumentando la participación ciudadana.
- Uso sostenible del territorio: Con una mejor gestión y planificación del uso del suelo, se pueden evitar problemas como la urbanización descontrolada y la degradación ambiental, promoviendo un desarrollo más sostenible y equilibrado.
- Fortalecimiento de la comunidad: Al facilitar la realización de proyectos comunitarios, las áreas rurales y urbanas pueden beneficiarse de instalaciones y servicios que mejoren la calidad de vida, como centros comunitarios, parques y áreas recreativas.

A modo de síntesis, este proyecto, al optimizar la gestión de terrenos fiscales, no solo promueve el desarrollo económico sino también la cohesión social y la sostenibilidad a largo plazo.

5.4.- Impacto en las comunidades abordadas o que serán beneficiarios de los productos, cuando corresponda.

Los beneficios para los ciudadanos de este proyecto son numerosos y significativos:

- i. Empleo y Estabilidad Económica: La creación de nuevos proyectos industriales generará empleos, lo que mejora la estabilidad económica de las familias. Menos desempleo significa más oportunidades para todos.
- ii. Mejor Infraestructura: Con el aumento de ingresos fiscales, habrá más recursos disponibles para invertir en infraestructuras esenciales como escuelas, hospitales y carreteras. Esto mejora la calidad de vida de todos los ciudadanos.

- iii. **Transparencia y Confianza:** Un sistema de tramitación más transparente y eficiente fortalecerá la confianza de la gente en las instituciones públicas, lo que es crucial para una sociedad sana y participativa.
- iv. **Uso Sostenible del Territorio:** Una mejor gestión y planificación del uso del suelo evita problemas como la urbanización descontrolada y la degradación ambiental, promoviendo un desarrollo más equilibrado y sostenible.
- v. **Mayor Acceso a Información:** Los ciudadanos tendrán acceso a información más precisa y oportuna sobre los terrenos fiscales, lo que les permitirá tomar decisiones mejor informadas.
- vi. **Reducción de la Migración Forzada:** Al ofrecer más oportunidades locales, se reducirá la necesidad de que las personas migren a otras regiones en busca de trabajo, lo que favorece la cohesión social y familiar.

De esta manera, este proyecto no solo promete mejoras económicas y sociales, sino que también fomenta un entorno más transparente y sostenible para el desarrollo.

5.5. Propuestas a partir de los resultados y logros alcanzados

A partir de los hallazgos desde el diagnóstico que el proyecto logró levantar desde diferentes actores del mundo privado, público y sociedad civil organizada, que de una u otra manera están vinculados a la tramitación de terrenos para fines industriales, ha sido posible reunir elementos de los procesos, las normativas y leyes reguladoras y otros elementos del entorno (Ver Anexo 1 PROPUESTAS DE MEJORA A LA TRAMITACIÓN DE TERRENOS INDUSTRIALES ANTE BIENES NACIONALES), que permiten configurar un conjunto de propuestas agrupadas en torno a 5 dimensiones, que fueron presentadas ante el Ministerio de BBNN, analizadas y discutidas con la Jefa Nacional de Enajenaciones del Ministerio, las cuales se presentan a continuación:

i. Centralización y digitalización de información y procesos

- **Optimización de la plataforma de ingreso:** Optimizar la plataforma actual para ingreso en línea operativa en todas las regiones.
- **Centralización y publicación de información de terrenos:** Crear una plataforma centralizada y accesible con información actualizada de terrenos.

- **Verificación Automática de Documentación:** Implementar un sistema que verifique automáticamente la documentación al momento de la postulación y un checklist detallado.
- **Simplificación del proceso de consulta:** Sistema en línea para consultar disponibilidad de terrenos y requisitos sin trámites presenciales.
- **Digitalización de procesos de tramitación:** Mejorar la digitalización, como un sistema "0 papel", seguimiento en tiempo real y simplificación de trámites.
- **Digitalización de Certificados y Procesos:** Digitalizar el proceso de obtención de certificados del SII y del avalúo fiscal.
- **Catastro público de terrenos:** Crear un catastro de acceso general y digital, con información clara sobre terrenos disponibles.
- **Sistema de tasación más expedito:** Tasaciones válidas por periodos y permitir tasaciones por parte de interesados o la Seremi.
- **Realización de trámites en paralelo:** Permitir la gestión simultánea de varias etapas del proceso.
- **Sistema de Notificación Electrónica:** Implementar un sistema de notificación electrónica automática y detallada sobre avance y resolución del trámite.
- **Firma Electrónica y Digitalización:** Implementar la firma electrónica avanzada y para todas las partes involucradas.

ii. Eficiencia en Procesos y coordinación Interinstitucional

- **Coordinación con municipalidades y otros entes públicos:** Establecer una plataforma común de comunicación para llevar los procesos de tramitación de terrenos e implementar un protocolo de coordinación regular entre estas entidades.
- **Mejorar la coordinación con MINVU, GORE y otras entidades:** Establecer mesas de trabajo permanentes para planificación conjunta.
- **Formalización de convenios de colaboración:** Crear convenios entre BBNN, GORE y municipalidades para gestionar terrenos, apoyados por el gobierno regional.
- **Fomentar la participación comunitaria:** Consultas ciudadanas en la planificación territorial.

- **Tramitación Integral y Seguimiento:** Crear un sistema de tramitación integral que permita hacer seguimiento a las autorizaciones externas.
- **Procedimientos Claros y Públicos:** Establecer procedimientos claros y públicos sobre los criterios de toma de decisiones y simplificar la elaboración de planos.
- **Contratación y Disponibilidad de Tasadores:** Aumentar la cantidad de tasadores disponibles, mejorar la eficiencia de contratación, y fomentar contratos permanentes o semipermanentes.
- **Mejora de la Coordinación Interinstitucional:** Mejorar la coordinación interinstitucional con plazos definidos para la elaboración del decreto y establecer acuerdos con organismos para reducir tiempos de respuesta.

iii. Desarrollo y planificación territorial

- **Promoción y planificación de zonas industriales:** Identificar y destinar terrenos para zonas industriales con infraestructuras adecuadas.
- **Condiciones mínimas de urbanización en parques industriales:** Establecer condiciones de apoyo a los interesados para concretar la urbanización de estas áreas.
- **Incentivos para la inversión:** Ofrecer incentivos fiscales para empresas en zonas menos desarrolladas.
- **Descentralización y Autonomía:** Descentralizar el análisis y otorgar mayor autonomía a las Unidades Regionales para reducir tiempos de aprobación.

iv. Modificaciones legales y normativas

- **Modificación de leyes y normativas:** Revisar las normas sobre venta, arriendo de terrenos, concesiones onerosas, servidumbres, tendiente a agilizar procesos y simplificar trámites.
- **Clarificación del rol de BBNN:** Si BBNN debe ser administrador de terrenos o promotor del desarrollo regional.
- **Revisión de políticas de valoración justa:** Diferenciar entre valor fiscal y comercial de terrenos, promoviendo precios competitivos.

- **Empoderamiento del Gobernador Regional:** Otorgar mayores facultades para el ordenamiento territorial y el desarrollo económico local.

v. Aspectos ambientales y sostenibilidad

- **Evaluaciones ambientales previas:** Establecer líneas de base ambientales antes de entregar terrenos para proyectos.
- **Hidrógeno Verde:** Detallar las restricciones para industrias energéticas en zonas urbanas y discutir opciones más viables en terrenos rurales.

5.6 .- Otros aspectos pertinentes.

A partir de la experiencia, aprendizaje y sugerencias de los propios actores que fueron parte del proceso de construcción de las propuestas, es posible señalar que existe un consenso en la necesidad de generar una instancia de **“Gobernanza para el desarrollo territorial productivo”**, que considere un modelo estratégico con integrantes del mundo público y privado que conforme esta instancia con la finalidad de:

- Desarrollar procesos de formación y/o capacitación para actores que requieran realizar trámites de terrenos ante BBNN.
- Generar políticas y estrategias público-privadas para disponer de una oferta de terrenos que contemplen definiciones precisas de línea base ambiental u orientaciones específicas que eviten la instalación frustrada en terrenos que por condiciones inesperadas paralicen la instalación de industrias y empresas en esas ubicaciones.
- Generar planes de apoyo a la instalación de industrias (que contemplen la identificación de terrenos con vocación e industrias interesadas en su ocupación y se disponga de una cartera de proyectos y catastro de suelos aptos para dichas carteras)

Generar un modelo de creación de parques industriales efectiva en la región, que promueva la asociatividad y el desarrollo productivo con impactos económicos y sociales para la región.

BIBLIOGRAFÍA

1. Página web del Ministerio de Bienes Nacionales <https://www.bienesnacionales.cl/>
2. Página web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo <https://www.minvu.gob.cl/>
3. Superintendencia de Electricidad y Combustibles <https://www.sec.cl/>
4. Página web del Servicio Agrícola y Ganadero <https://www.sag.gob.cl/>
5. Decreto Ley N°1939 <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6778>
6. Ley de Urbanismos y Construcciones <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560>
7. Ordenanza General de Urbanismos y Construcciones
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=8201>
8. Norma que reglamenta el artículo 85 del Decreto Ley N°1939, sobre la Comisión de Enajenaciones y el Valor del Inmueble Fiscal
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1157875>
9. Manual de Tasaciones de Inmueble Fiscal del Ministerio de Bienes Nacionales
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=266400>
10. Reglamento orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927>
11. Norma sobre la delegación de funciones a la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Bienes Nacionales <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1014822>
12. Ley de áreas protegidas <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1195666>
13. Código de Minería <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=29668>
14. Proyecto de Ley que establece una Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales y Modifica Cuerpos Legales del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, enero 2024
15. Evaluación Regularización de Títulos de Dominio, División de Control de Gestión Pública, Dirección de Presupuesto, Ministerio de Hacienda, agosto 2021
https://www.dipres.gob.cl/597/articles-243994_informe_final.pdf
16. Análisis de los Permisos Sectoriales prioritarios para invertir en Chile. Comisión Nacional de Evaluación y Productividad, agosto 2023