AChM
Asociación Chilena
de Municipalidades

Proyecto de ley que modifica los alcances del artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para favorecer el acceso a terrenos destinados a la construcción de viviendas sociales
BOLETIN 13717-14

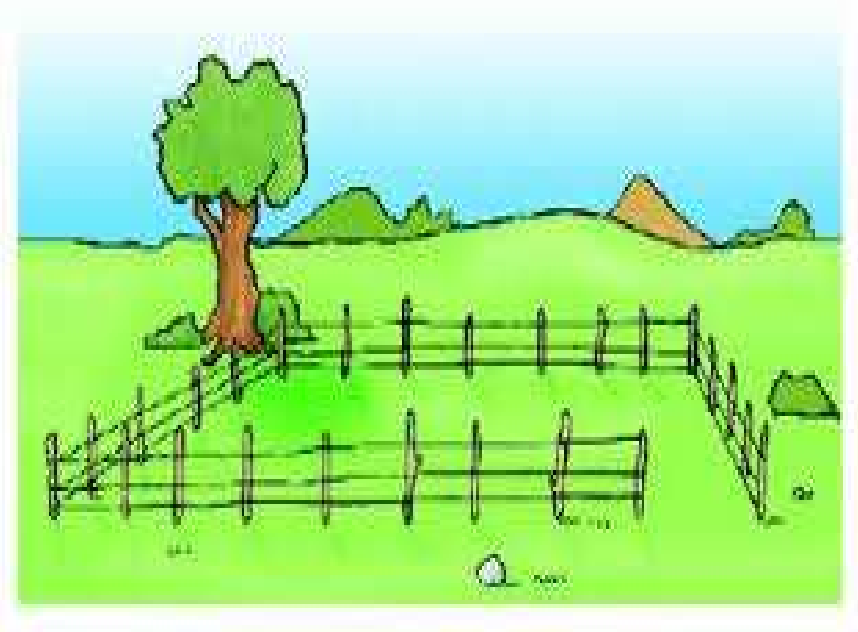
Graciela Ortúzar
Presidente Comisión de Vivienda AChM
Alcaldesa Ilustre Municipalidad de Lampa

Av. Libertador Bernardo O`Higgins Nº 949 - piso 10, Santiago, Chile. Fono: (56) 2 5998 300
www.facebook.com/AChMChile - twitter: @AChMunicip
Email: capacitacion@achm.cl

www.achm.cl

Objetivos de la Ley

- Modificar los alcances del artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para favorecer el acceso a terrenos destinados a la construcción de viviendas sociales.



Factores Sociales Previos

- **Déficit de vivienda en estratos sociales bajos.**
- **Problema social aumentado por alta demanda de vivienda: presión sobre la vivienda por altos flujos migratorios, aumento de familias en campamentos, déficit de los subsidios habitacionales DS49 Fondo Solidario de Vivienda, inestabilidad laboral, alto acceso a empleos temporales, entre otros.**
- **<u>Inexistencia de un banco de suelos de terrenos públicos o de BBNN.</u>**

>>El resultado de la situación expuesta: Carencia de satisfacción plena de la demanda de vivienda por el Estado<<

Situación de Campamentos

- Según catastro Minvu 2019, las principales razones de habitar en campamento son:

1.	Alto costo de arriendos	**31%**
2.	Necesidad de dejar de ser allegado	**24%**
3.	Bajos Ingresos	**11.5%**

Antecedentes Previos - LGUC

- **La Ley General de Urbanismo y Construcción define las orientaciones para asegurar un desarrollo urbano sustentable.**

- **El articulo 140 de la LGUC, establece criterios para evitar que las ciudades deban asumir costos de urbanización de terreno dentro de los radios urbanos que se subdividan en lotes de 2 hectáreas(Redacción que protege a las municipalidades)**

Antecedentes Previos - LGUC

- **Con la actual legislación es el desarrollador del terreno quien debe entregar garantías suficientes para que el anteproyecto sea viable. Es concordante que la DOM solicite acreditar suficientes garantías de ejecución total de urbanización de un determinado terreno, cuyo destino sea a viviendas de como origen nuevas urbanizaciones, conformándose así <u>nuevos barrios.</u>**

Implicancia de Modificacion LGUC

La moción busca mediante una importante modificación a la LGUC dar una salida administrativa para lograr salvaguardar desarrollos de anteproyectos en loteos resultantes de subdivisiones desde un mínimo de 2Há, cuando el destino de compraventas de terrenos sea íntegramente destinado a levantamiento y urbanización de viviendas sociales, o programas de vivienda de Minvu.

Implicancia de Modificacion LGUC

Creemos que se genera un escenario de incertidumbre para las DOM, sobre la interpretación que se pueda dar para requerir de suficientes garantías, y en consecuencia, se disminuirían las exigencias para el desarrollador inmobiliario para una conveniente entrega de urbanización en el nuevo barrio generado.

Antecedentes Previos

- **Se valora mucho la iniciativa legislativa para poder dar una salida expedita a esta traba administrativa, siempre y cuando sean proyectos avalados estrictamente por programas habitacionales o subsidios de Minvu-Serviu.**

Antecedentes Previos

El problema de la venta de terrenos y sus subdivisiones resultantes, sin claridad en la cantidad límite de Hás máximas a urbanizar, genera un problema posterior en las DOM de la comuna respectiva.

No es lo mismo para las DOM evaluar y calcular garantías para la urbanización de 2hás versus la enorme cantidad de recursos y equipamientos requeridos al urbanizar proyectos sobre 10hás o 50hás.

Antecedentes Previos

En la práctica si se mal interpreta el articulo según lo que es nuestra aprehensión de hoy, después:

¿A quién deberá recurrir el DOM como el responsable de la urbanización total que requieran esos paños de terreno en caso de incumplimientos?

Más que ser una solución, se les creará un problema a las municipalidades.

Antecedentes Previos

Reiteramos la mención sobre estos anteproyectos que se originarán, que es importante que nuestras DOM tengan una sola interpretación en la LGUC sobre a quién o a qué institución se deberán exigir las respectivas garantías, y dejar un claro límite a la máxima extensión en Hás de los nuevos territorios que resulte urbanizar.

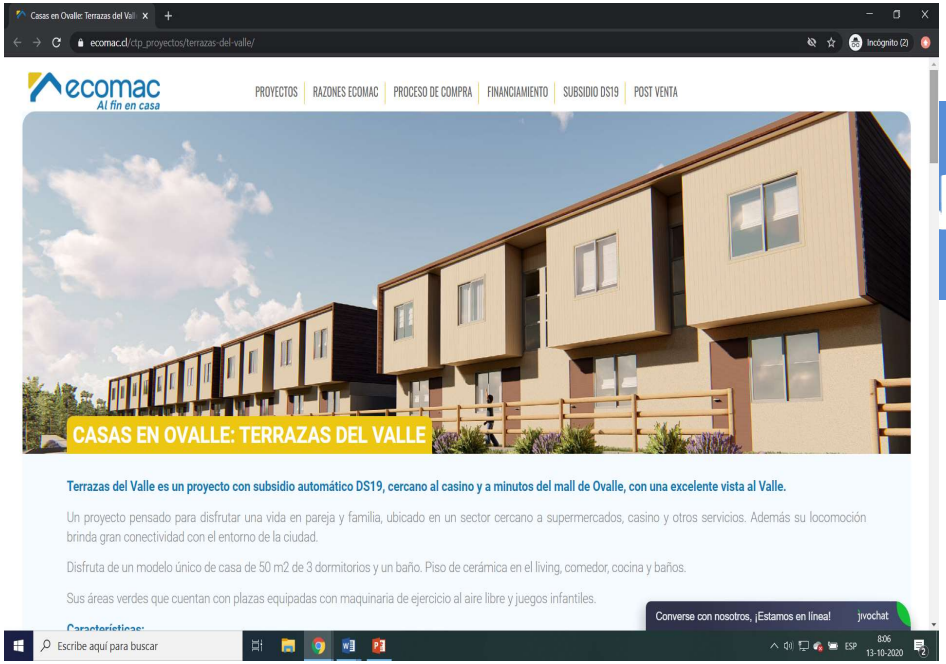
Ajustes Necesarios

Los habitantes de barrios mal diseñados, alejados, sin servicios ni áreas verdes muchas veces se sienten avergonzados del lugar en el que viven y abandonarían sus viviendas sociales si pudieran. Los tiempos han cambiado.

A los nuevos barrios generados debemos garantizarles suficiente y digno equipamiento y esto no puede cambiar.

Ilustraciones

Ej DS19 Ovalle

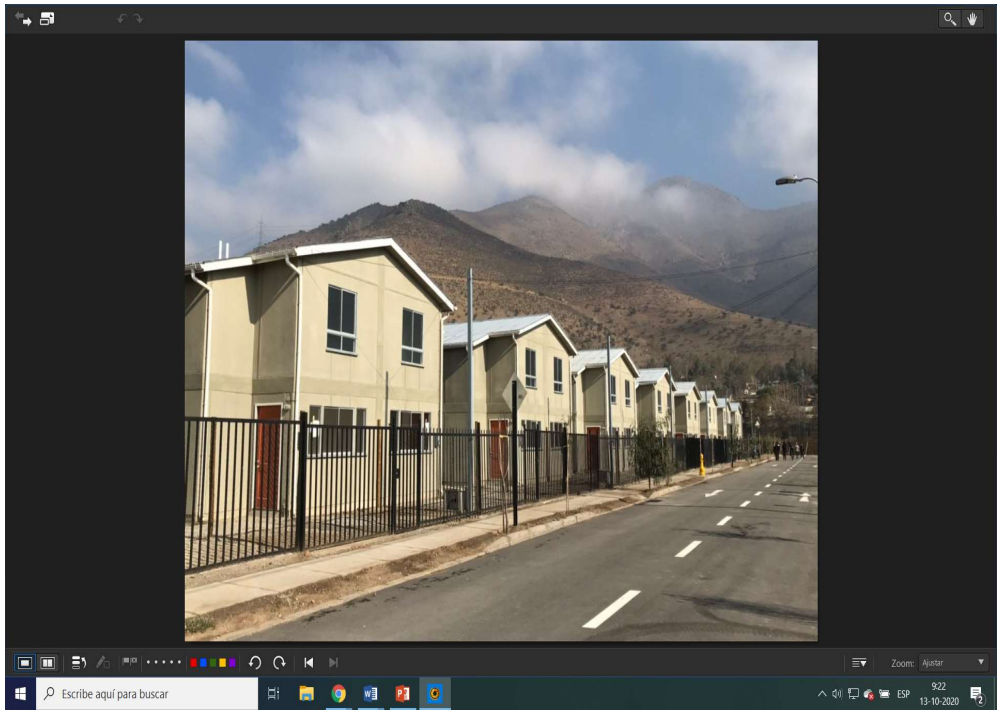


Ej DS19 Concepción

Ilustraciones

Ej DS19 Coyhaique

Ej DS49 Lampa



Implicancias posteriores para los municipios

Las garantías requeridas para el desarrollador, ¿quién las financia en este nuevo escenario? ¿Costos de ejecución de obras de urbanización serán del Mop, Serviu,Minvu, Municipalidades?

De prosperar la iniciativa tal como está planteada, causaría un grave deterioro financiero municipal.

Ajustes Necesarios

Con nuestra experiencia municipal sugerimos como algo muy necesario que se mejore la redacción del nuevo artículo de la LGUC pretendido modificar.

Sugerencias desde ACHM

Que la modificación del art 140, en su redacción haga mención clara y explícita de las instituciones que serán las garantes de urbanización o de las instituciones válidas para entrega de las cartas de resguardo de las nuevas urbanizaciones, quedando esto muy claro en la LGCU para su interpretación por los DOM y los Alcaldes.

Sugerencias desde ACHM

En la redacción también debería considerarse incluir limites de extensiones en hás a urbanizar. Así como la moción menciona un tamaño mínimo del terreno a urbanizar (desde las 2hás), es necesario indicar el máximo alcance de la ley requiriendo distintos equipamientos según el tamaño máximo de Hás que se pretenda urbanizar. (Cesfam, Colegios, Escuelas, Areas Verdes, Transporte, Servicios etc)

Sugerencias desde ACHM

Incluir en la redacción detalles como los descritos dejarían en absoluta claridad ante estos aspectos al DOM, sin darle espacio a ninguna ambigüedad o tener otra interpretación del art 140 de la LGUC.

Conclusiones Mirada Municipal

Creemos en la buena intención del articulo pretendido modificar, y es necesario que siga siendo una herramienta de fácil interpretación para el DOM, pero se hace necesario perfeccionarlo, evitando conflictos posteriores para las Municipalidades y los Alcaldes.

MUCHAS GRACIAS

Comisión de Vivienda ACHM

Unidad de Seguimiento Legislativo ACHM