

ACHM
Asociación Chilena
de Municipalidades

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS EN
MATERIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA
BOLETÍN N°12.288-14**

**Graciela Ortúzar
Alcaldesa de Lampa
Presidente Comisión de Vivienda y Urbanismo ACHM**

Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 949 - piso 10, Santiago, Chile. Fono: (56) 2 5998 300
www.facebook.com/ACHMChile - twitter: @ACHMunicip
Email: capacitacion@achm.cl

www.achm.cl

Objetivos del Proyecto de Ley

- Lograr ciudades más integradas, sustentables, con calidad urbanística, identidad y visión de futuro.
- Ciudades más humanas y amables, ricas en diversidad y oportunidades, desarrollo más equilibrado, permitiendo que estos se estructuren de una manera más humana, logrando mejorar los niveles de convivencia entre personas provenientes de distintas realidades socio-económicas.

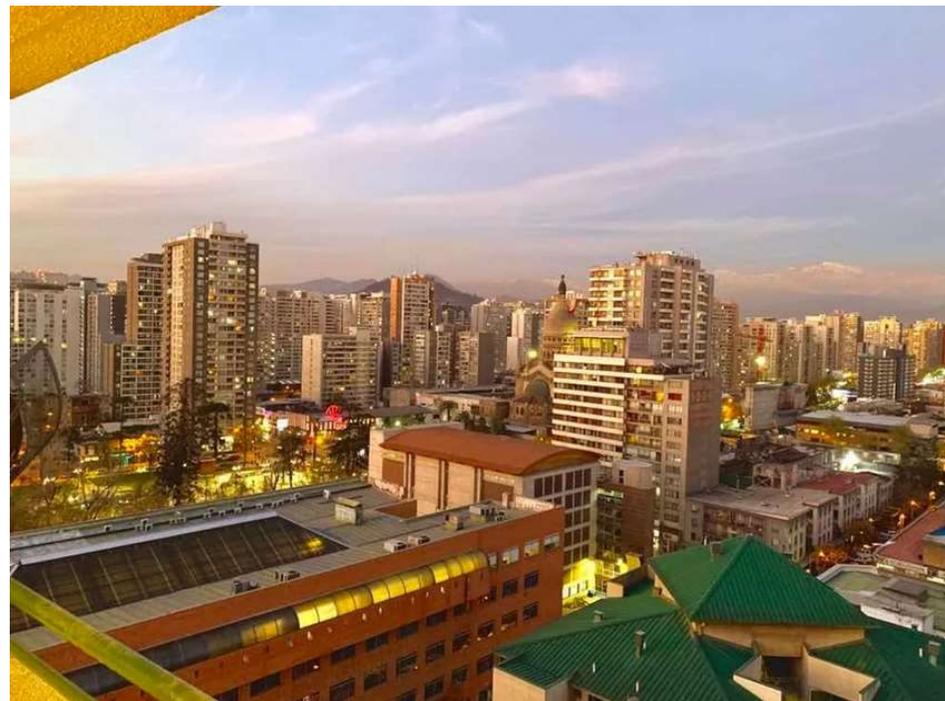


Objetivos del Proyecto de Ley

- Reorganizar las **atribuciones del ministerio** para realizar proyectos de vivienda con integración social, en zonas estratégicas, otorgando ciertos beneficios normativos.
- Trabajar en pos de la proximidad de los ciudadanos a los bienes públicos para **mejorar su calidad de vida**.

Fines proyecto de Ley

- Se hace cargo de la actual segregación social, asumiéndola desde una realidad diferente, actuando y explicando que cada vez más se ha instalado la necesidad de romper las barreras que separan a los grupos sociales, acercando a los que no pueden o no tienen acceso a servicios, al goce de poder vivir cerca de las zonas de interés, los servicios y los espacios públicos.



Fines Proyecto de Ley

- Creemos positivo que se desarrollen proyectos donde puedan convivir personas de sectores medios y vulnerables, cada uno conjunta o separadamente dentro de un proyecto mediante una integración de beneficios de viviendas DFL2 con este tipo de incentivos.

Referencia fotografía: Condominio Parque Almagro, Habitacoop, 1997. Acogido a Subsidio Renovación Urbana UF200, comuna Santiago (Foto actual)



Mirada Municipal

- Creemos que aún falta incluir en el PL la opción de poder llevar también los servicios y el desarrollo a zonas menos saturadas.
- Hasta ahora se mantiene el enfoque fuertemente enfocado en concentrar vivienda cerca de obras y servicios ya ejecutados o por ejecutar.

Integración Social - Concepto

- Este aspecto es conveniente considerarlo en el Proyecto de Ley, y **que esta nueva política publica permita que sea el desarrollo el que pueda acercarse hacia zonas más deprimidas y postergadas de nuestras ciudades, y no todo sea pensándose en concentrar el desarrollo en zonas un tanto ya saturadas como las zonas metropolitanas.**



Ref Fotografía : Acceso sur de Santiago. La Pintana – Puente Alto. Parque Acceso Sur.

Observaciones Actuales

- El proyecto de ley en su articulado aún no define “**integración social**”, **no entrega un marco jurídico conceptual de términos para ser interpretados por cualquier profesional, sin dejar posibilidad de erróneas interpretaciones futuras.**

Observaciones Actuales

- El nuevo articulado medianamente define la porcentualidad en cuanto integración dentro de un proyecto, con una mirada integral a ciertos grupos según CSE de acuerdo al instrumento social vigente (RSH), pero aún no garantiza esto.

Observaciones Actuales

- Faltaría complementar la redacción considerando por ejemplo a grupos con otros tipos y grados de vulnerabilidad, aspectos no bien medidos por el instrumento de caracterización socioeconómica (RSH): por ej. adultos mayores sin redes de apoyo, personas con discapacidad, hogares uniparentales, personas con enfermedades crónicas con alto gasto, población originaria. Aspectos que el instrumento social actual poco considera al clasificar los GSE más que en un mero porcentaje.

Concepto de Integración Social

- Hasta este momento la INTEGRACIÓN SOCIAL, la interpretamos hacia lo que “debería ser”. El avance de la tramitación de la ley, **aún no define a lo que se refiere mediante la entrega de una definición específica dentro de su articulado.**
- La CCHC ha entregó anteriormente una definición que podría considerarse en el PL: ***“Posibilitar que conjuntos de familias y personas de grupos socioeconómicos diferentes, puedan habitar e interactuar en un espacio público con acceso a equipamientos y oportunidades, acorde con los estándares urbanos mínimos requeridos”***

Concepto de Integración Social

- En definitiva, cualquier definición debe considerar dos elementos:
 1. Acceso a bienes públicos urbanos relevantes, como transporte o áreas verdes.
 2. Interacción en el espacio urbano, componente social que debe estar considerado y cuantificado. (Fuente: Escuela de Gobierno PUC)

Observaciones

- El proyecto de ley aún no recoge directamente la diversidad de Chile regional donde conviven zonas urbanas y rurales totalmente diferentes en cada región, y se mantiene la pretensión de legislar para todo el país, sin considerar el resguardo mediante indicaciones, de pertenencia e identidad territorial.
- No define el tipo de vivienda que estaría construyéndose en zonas extremas, ni define regiones ni la gradualidad de su implementación en zonas prioritarias de desarrollo o dando importancia a la erradicación de campamentos. Mantiene más bien un marco general de acción.

Observaciones

- Cambio de nombre a:

Ministerio de Territorio, Ciudad y Vivienda

Estamos de acuerdo con esta indicación del H. Senador Sandoval, que recoge de mejor manera la identidad de los territorios, no obstante es necesario dar mas coherencia mejorando la redacción con la integración de este concepto en el nuevo articulado

Observaciones

- **Aún se EXCLUYE LA PLANIFICACIÓN RURAL**

Desde los municipios creemos que es algo que el PL debe considerar para acercar el desarrollo a localidades más pequeñas, y no dejar una visión tan metropolitana aún de la política pública.

Observaciones

Una vez integrada una construcción en el ámbito de infraestructura, la ACHM plantea que los proyectos de integración social deberán tener una vida útil prolongada, con el objetivo de lograr una política pública en el tiempo. Aspecto aún no definido directamente en el nuevo articulado.

Observaciones

Tampoco ha dejado claro el articulado la forma de traspasos al enajenar una vez cumplidas las prohibiciones iniciales de venta, por ser viviendas adquiridas con subsidios. Se recoge solo para la vivienda del fondo solidario (hoy DS49), pero no se define tan claramente para los otros programas, ni en el caso de postulaciones individuales.

Valoramos Cambios

CONSULTA A LOS ALCALDES y CONCEJO SERÍA VINCULANTE

Anteriormente manifestamos desde los municipios, que es importante respetar LA AUTONOMIA MUNICIPAL en cuanto a los PRC vigentes, o efectuar sus modificaciones con participación ciudadana y del Concejo Municipal, y desde MINVU garantizar apoyos financieros necesarios a las comunas que aún tengan pendiente la elaboración o actualización de los PRC. Esto en el nuevo articulado se consideró en algún aspecto positivamente.

Valoramos Cambios

CONSULTA A LOS ALCALDES y CONCEJO SERÍA VINCULANTE

- En el nuevo articulado se reconoce que los nuevos polígonos con potencial de integración social, sean propuestos desde el territorio.
- El Alcalde y su Concejo evalúan, proponen y definirían en su territorio.
- MINVU otorgaría los beneficios normativos a estos suelos propuestos, lo que nos parece un aspecto positivo considerado actualmente en el PL.

Observaciones

CONSULTA A LOS ALCALDES y CONCEJO SERIA VINCULANTE

- Hoy esto se recoge en el nuevo articulado, lo cual valoramos porque se **MANTIENE LA AUTONOMIA MUNICIPAL EN EL TERRITORIO** con consulta ciudadana que hace vinculante la opinión ciudadana y del Concejo Municipal en varios aspectos relevantes, como la aprobación por ej del nuevo plan maestro de regeneración y su promoción como herramienta de gestión pública para los comités de regeneración.

Observaciones

Nos preocupan las nuevas funciones municipales esperadas y la sobrecarga laboral de los actuales equipos municipales pueden afectar las pretensiones de que por la vía de reasignaciones de recursos se tengan rápidas modificaciones a los PRC en los territorios, donde estemos obligados los municipios a asumir la “política de integración social” en las comunas, sin el presupuesto necesario para equipos profesionales de dedicación exclusiva, y sin dejar de lado las propias funciones de las municipalidades, en el caso de un profesional con cambio de funciones.

SUBSIDIOS HABITACIONALES

El proyecto de ley se sigue enfocando en la adquisición de una vivienda y mantiene lo eliminado en la cámara de diputados, y no haciéndose cargo de otorgar soluciones a quienes puedan tener como su solución habitacional un “arriendo subsidiado”.

Subsidios Habitacionales

Hoy no todos los ciudadanos tienen factibilidad de ser siquiera sujetos de crédito hipotecario ante la banca o compañías de seguro que otorgan financiamiento hipotecario, no cualquiera califica según riesgo para cubrir un dividendo futuro

SUBSIDIOS HABITACIONALES

Creemos que el PL aun deja pendiente la reincorporación en su articulado de ofrecer una solución habitacional por la **vía del arriendo subsidiado**, política pública que ahora mismo en tiempos de pandemia ha sido una real y más rápida solución al grave déficit habitacional.

SUBSIDIOS HABITACIONALES

Sugerimos que desde la H. Comisión de Vivienda del Senado y del Ejecutivo se reconsidere este aspecto en la redacción del PL, a modo de que desde el nuevo ministerio se garantice un “arriendo de vivienda pública y/o privada, con subsidio”, fortaleciéndose buenos programas estatales actuales del Subsidio al Arriendo como solución habitacional (Prog Clase Media-Ad Mayor)

Importantes nuevas consideraciones del PL

- **Participación** comunal, que de alguna manera ahora sería vinculante.
- Propuestas de Suelo desde los propios Municipios, para crear un gran banco de suelos públicos.

Importantes nuevas consideraciones del PL

- **Incorporación arts 96-99 a la LGUC, relativos a la incorporación del Plan Maestro de Recuperación como herramienta de gestión pública, donde se incorpora al Concejo Municipal en su aprobación y su promulgación mediante Dto Alcaldicio.**

Importantes nuevas consideraciones del PL

- **Destacamos la incorporación de la Glosa 12 como una muy buena facultad del ministerio para otorgar mayores recursos para compra de terrenos a proyectos de comités de vivienda y cooperativas, orientados al programa del FS y cuando la ubicación del terreno esta muy bien proveída de servicios.**

Criterios a incorporar

- En caso de adquisición de vivienda para un futuro propietario, potenciar los Subsidios Habitacionales y actualizar los montos tope del valor de vivienda a aplicarse.
- Enfocarlos actualizadamente a la realidad de nuevos valores de mercado según región.

Criterios a incorporar

- El tope del monto valor vivienda para hacer aplicables estos programas, debe actualizarse por MINVU cada cierto tiempo, en conjunto a la periodicidad de los reavalúos no agrícolas, por ejemplo. Algo que la redacción del PL no recoge particularmente.

Criterios a incorporar

- Hoy con el tope valor vivienda de UF2200, en muchas comunas y regiones, simplemente los certificados de subsidios habitacionales son inaplicables. Para ello urge actualizar el monto de subsidio que se entrega a sectores medios y de los subsidios destinados a regiones extremas, de acuerdo a realidad de oferta de vivienda regional y costos de transporte de materiales asociado. Aspectos no abordados aún en el PL.

Criterios a incorporar

- Revitalizar programas exitosos como fue el Subsidio de Renovación Urbana de UF200, asimilándolo de alguna manera a lo que pretende la redacción del PL en un punto, con la política de rehabilitación/regeneración de barrios y viviendas mas antiguas de conjuntos bien localizados.

Criterios a incorporar

- Reincorporar como algo sustancial a las soluciones habitacionales de la política pública, la opción de solución habitacional para muchos grupos familiares, sin capacidad de ahorro y que no califican tampoco en otros beneficios estatales, mediante la incorporación al PL de la opción de fortalecimiento de los subsidios al arriendo.

Criterios a incorporar

- Esto puede ser formulado como una real solución habitacional para muchos grupos familiares que enfrentando el creciente déficit habitacional y encarecimiento de la vivienda, se les acoge con una política de vivienda, entendiéndola quizás “como bien de uso público, entregando como beneficio un arriendo de carácter social, cumpliendo ciertos requisitos”

Resguardos necesarios con otras normativas:

- En PL Reforma Tributaria se debe mantener la exención de IVA a toda vivienda escriturada con algún tipo de Subsidio del Estado.
- En la Reforma Tributaria debe ampliarse el rango de alcance del Subsidio Habitacional hacia valores actuales del mercado de la vivienda de hasta unas UF4000, pensando en flexibilizar el alcance real de compra para los sectores medios.

Resguardos necesarios con otras normativas:

- Hoy con UF2200 la oferta de vivienda es mínima, y con los reavalúos fiscales con el correr de los años, cada vez es menor la posibilidad para ciertos grupos familiares de acceso a una oferta “alcanzable de vivienda”.

Resguardos necesarios con otras normativas:

- Finalmente, en el PL Reforma Tributaria, en virtud del encarecimiento del suelo, y del impuesto al valor agregado a la vivienda, debiera pensarse en dejar exentas del pago de este impuesto a las viviendas hasta un valor tope de UF4000, y así reactivar a los sectores medios a poder adquirir sus viviendas exentas de IVA.



Ref. Fotografía: Interior Condominio Parque Almagro, Habitacoop 1994/1999. Acogido a subsidio renovación urbana UF200. Comuna Santiago. Vista Universidad Central y áreas de esparcimiento.

MUCHAS GRACIAS

Comisión de Vivienda ACHM

Unidad de Seguimiento Legislativo ACHM



www.achm.cl

Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 949 - piso 10, Santiago, Chile. Fono: (56) 2 5998 300
www.achm.cl - www.facebook.com/AChMChile - twitter: @AChMunicip - Email: capacitacion@achm.cl