



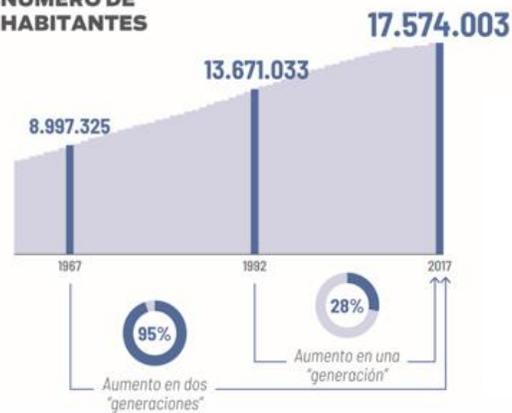
PROYECTO DE LEY INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

SITUACIÓN ACTUAL

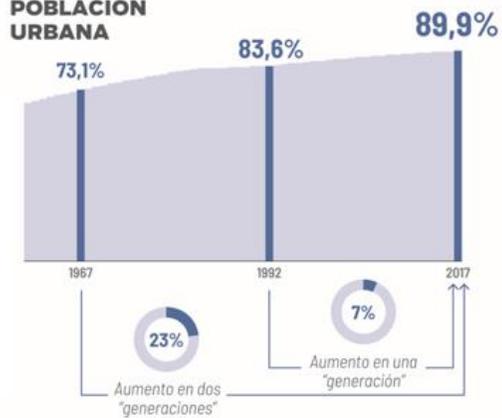
EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS, NUESTRO PAÍS HA EXPERIMENTADO IMPORTANTES CAMBIOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIO-CULTURALES

- Hogares más pequeños: **de 4,4 a 3,1 personas por hogar**
- Población que envejece: **16,2% de población adulto mayor**
- Hogares unipersonales: **pasan de 9,7% a 17,8%**
- Hogares uniparentales: **pasan de 9,7% a 12,7%**
- Hogares biparentales sin hijos: **pasan de 9,3% a 12,7%**
- Migrantes crecen hasta **representar el 4,4% de la población**

NÚMERO DE HABITANTES



POBLACIÓN URBANA



NÚMERO DE VIVIENDAS



CONTEXTO PREVIO A CRISIS DE OCTUBRE

LA DEMANDA POR LA VIVIENDA Y POR CIUDAD HA COMENZADO A CRECER DE MANERA SIGNIFICATIVA Y PREOCUPANTE

A. DÉFICIT HABITACIONAL DEL PAÍS

739.603 Viviendas – CChC 2019

393.613 Viviendas – MINVU 2018

≈ 9.200

edificios de 4 pisos



≈ 2.300 has.

ocupación de suelo urbano

[equivale a la comuna de Santiago]

≈ 3.300

edificios de 12 pisos



≈ 800 has.

ocupación de suelo urbano

[equivale a la comuna de P. A. Cerda]

Actualmente se construyen SOLO 2/3 de lo que crecen los hogares año a año

B. 3,08 MILLONES DE PERSONAS HABITAN EN ENTORNOS URBANOS CRÍTICOS

[deficitario a lo menos, en el estado de su Infraestructura, Accesibilidad a equipamientos y/o Ambiental]

28%

población de 22 ciudades principales del país

15%

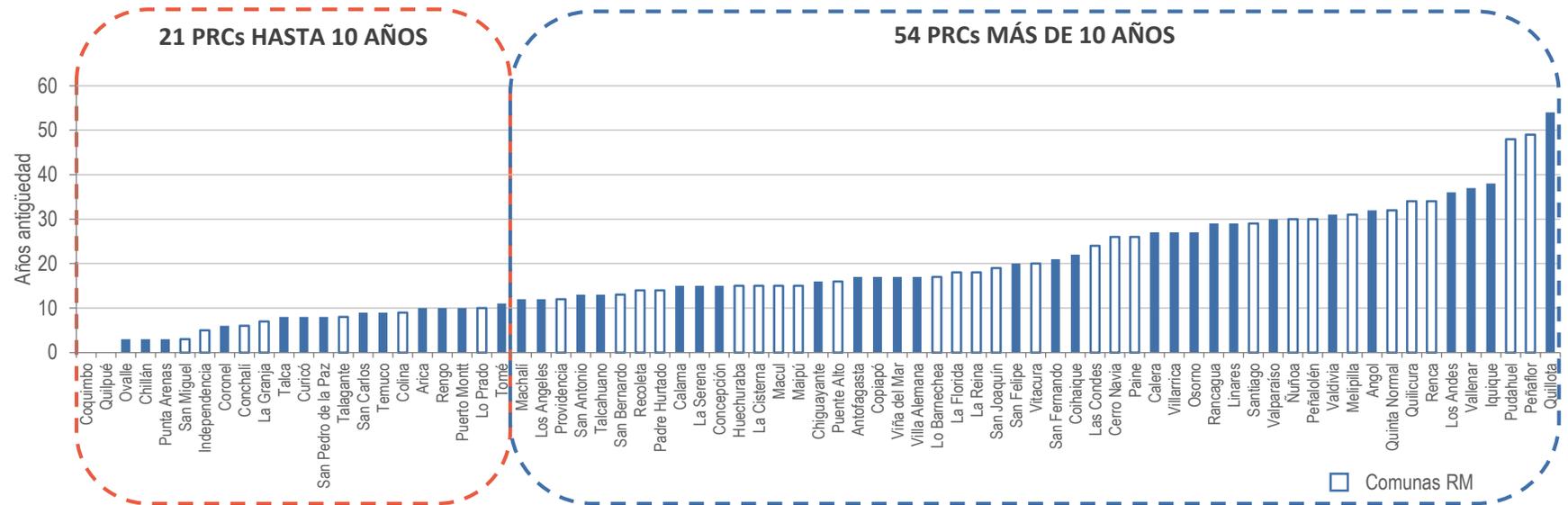
superficie de 22 ciudades principales del país

SITUACIÓN ACTUAL

PERO CONTAMOS CON UN SISTEMA DE PLANIFICACIÓN QUE ESTÁ OBSOLETO, Y QUE POR ENDE, DIFICULTA RESPONDER A LA ACTUALIZACIÓN DE ESTA DEMANDA

100 Comunas del país NO poseen PRC propio 29% 246 Comunas del país Sí poseen PRC propio 71%

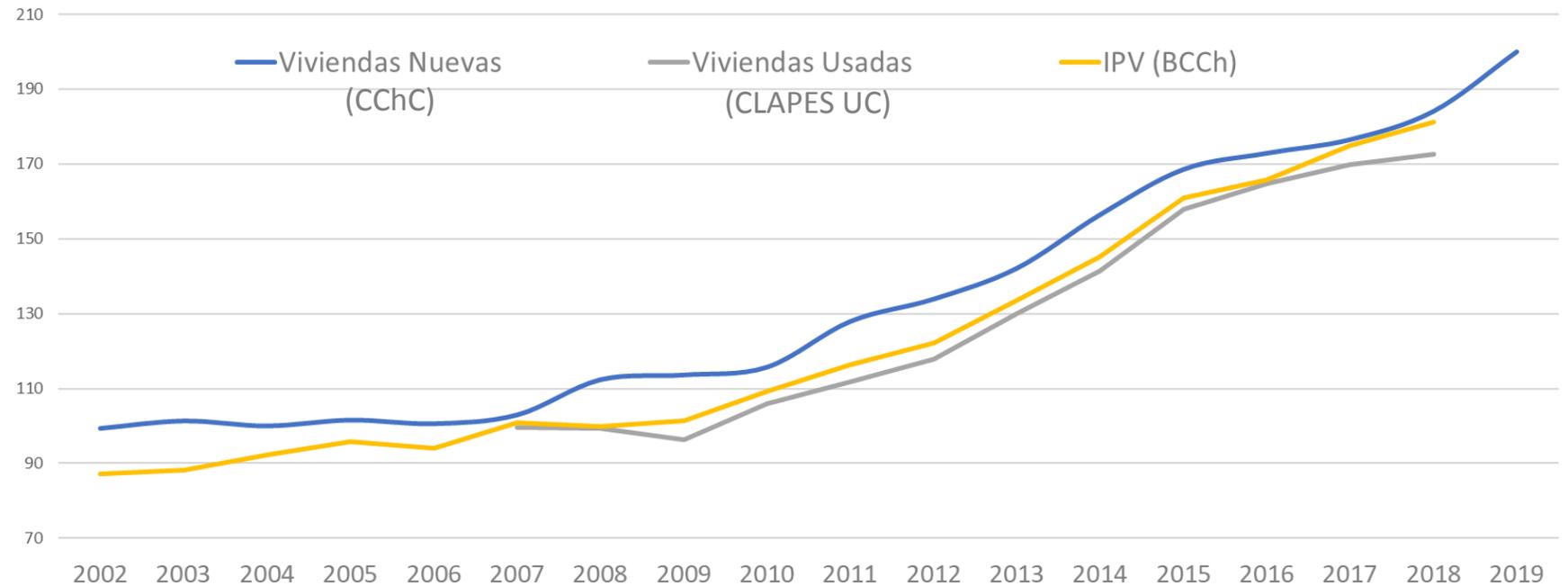
De las 85 comunas del país con más de 50.000 habitantes, solo 21 poseen un PRC con una vigencia de hasta 10 años.



Existe un diagnóstico crítico compartido respecto de las deficiencias en nuestro sistema de planificación territorial (...) que no logra conducir el desarrollo urbano de tal forma de ir resolviendo y adelantándose a las necesidades de la población. (CNDU, 2019).

SITUACIÓN ACTUAL

ESTO HA LLEVADO A UN SOSTENIDO AUMENTO DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS, REFLEJADO EN DIFERENTES ÍNDICES

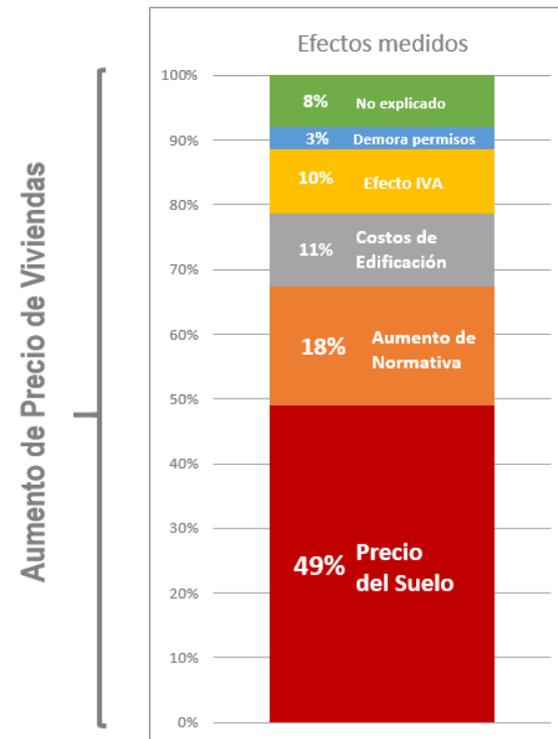


Fuente: CChC, 2019

SITUACIÓN ACTUAL

AL OBSERVAR EL CRECIMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, SE OBSERVA QUE ESTE SE HA DESACOMPLADO DEL CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS Y DE LOS PRECIOS EN GENERAL (IPC) DE LA ECONOMÍA

En efecto, considerar los principales fundamentos económicos, se constata que la mitad del aumento del precio de las viviendas se explica por el crecimiento del precio del suelo



El resultado principal es que el aumento de precio de suelo explica cerca de la mitad del aumento en el precio de vivienda.

Por otro lado, Costos de Edificación (11%), el IVA a la Vivienda (10%) y Aumentos de exigencias Normativas (18%) explican cerca del 40%.

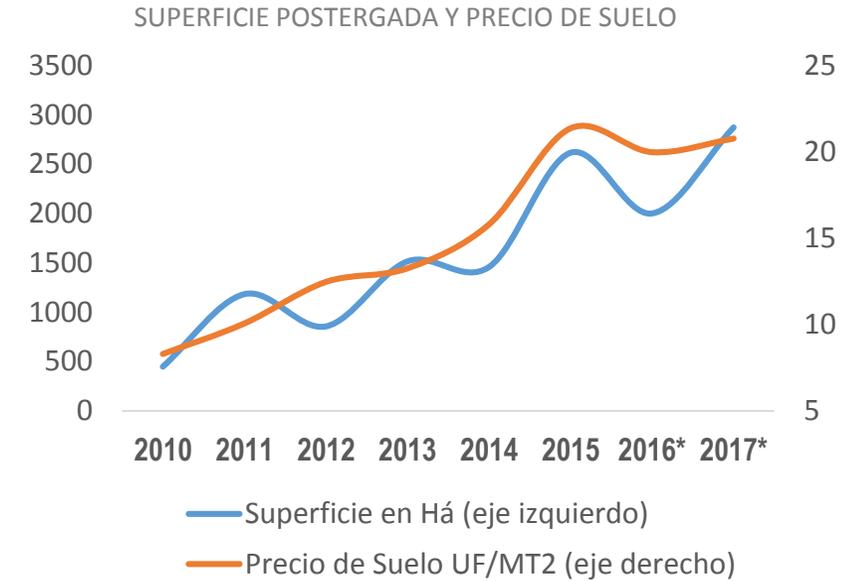
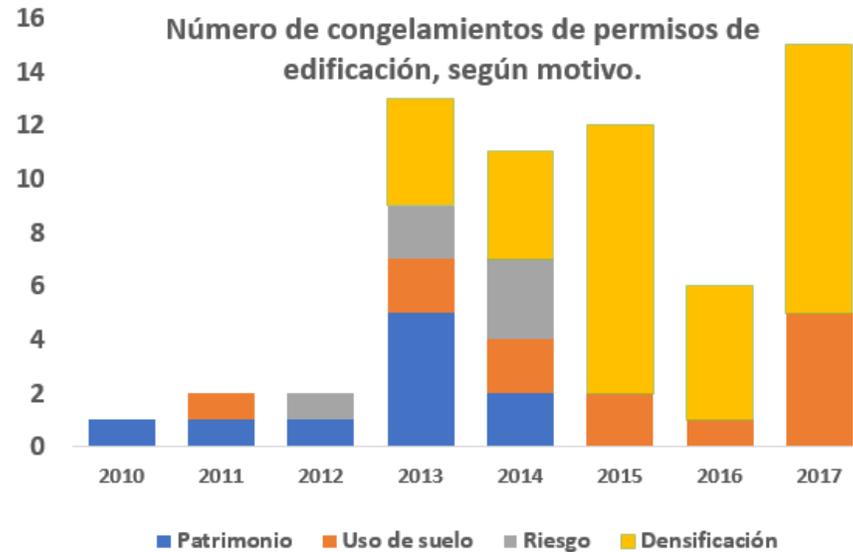
Un Resultado interesante es que el aumento del ciclo de la construcción al doble explica cerca del 4% del aumento de precios de vivienda

Fuente: CChC, 2019

SITUACIÓN ACTUAL

POR OTRO LADO, LA MAYOR DEMANDA POR SUELO DENSIFICABLE HA ESTADO ENMARCADA EN UN CONTEXTO DE AUMENTO DE CONGELAMIENTOS DE SUELO NORMADO PARA DENSIFICACIÓN, LO QUE RESTRINGE AUN MÁS SU OFERTA

Desde el año 2012, ha aumentado sostenidamente tanto el número de congelamientos como la cantidad de hectáreas congeladas, y donde esto último está altamente correlacionado con el aumento precio del suelo, el que explica la mitad del aumento del precio de las viviendas.

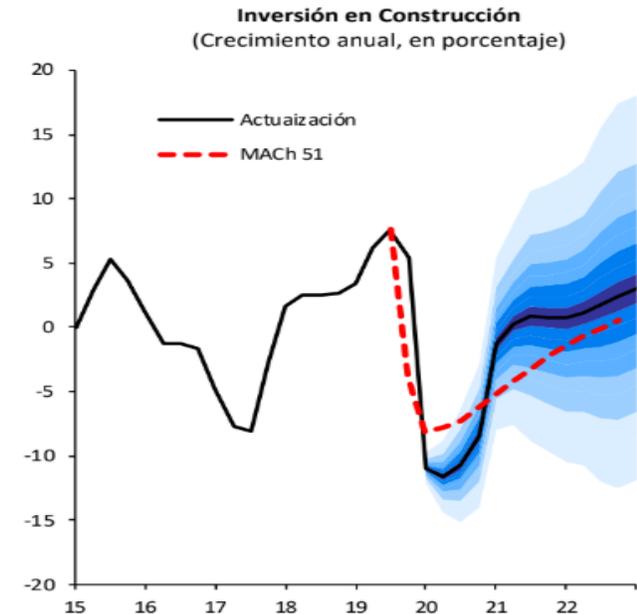
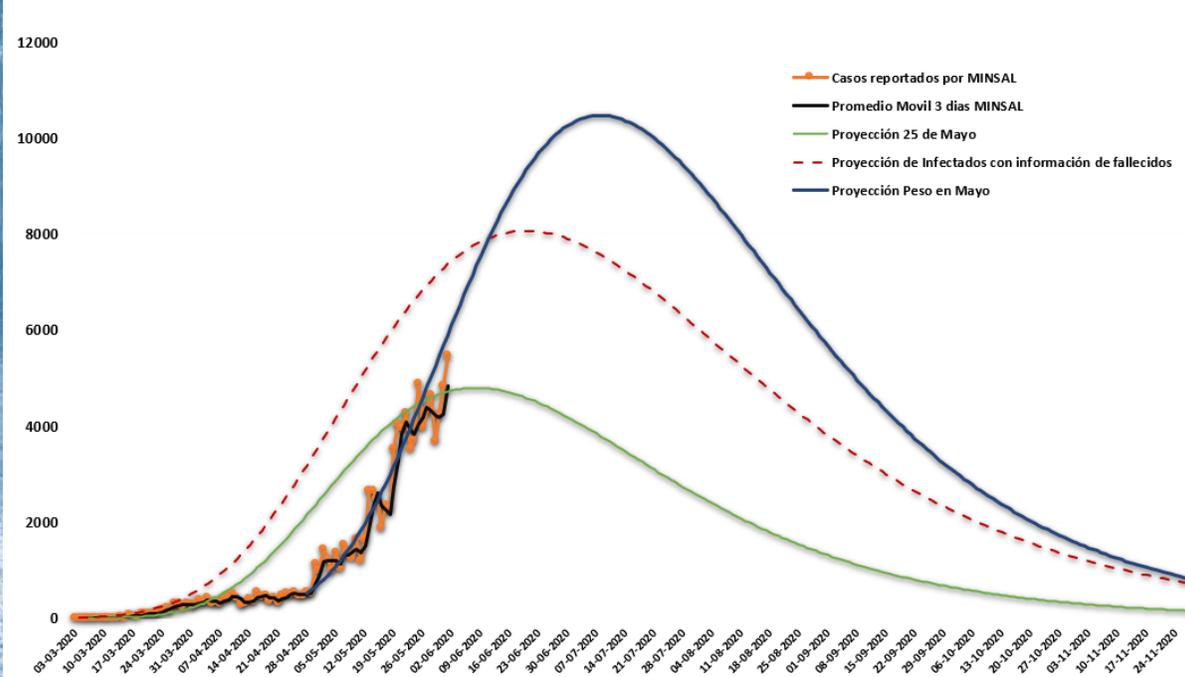


Fuente: CChC, 2018

CONTEXTO CRISIS SANITARIA

LA CRISIS SANITARIA SE HA AGRAVADO DE MANERA PREOCUPANTE: LAS PROYECCIONES MÁS OPTIMISTAS MUESTRAN UNA REMISIÓN RECIEN A FINES DE 2020

Esto supone un estrés inédito sobre la economía chilena y del mundo, con caídas potenciales del PIB entre -1,5 y -3,5%, y una caída de la inversión sobre el 15%.



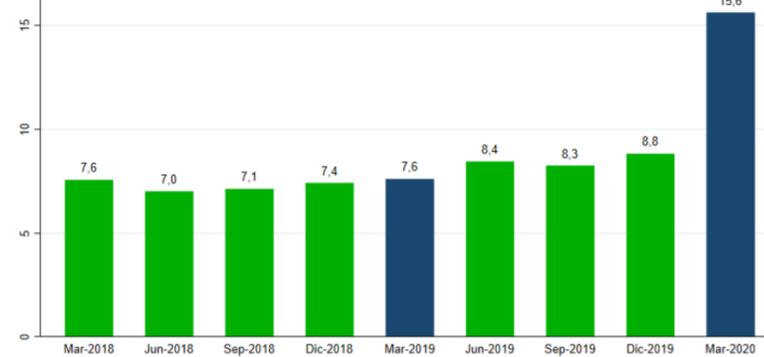
(*) La proyección base incluye intervalos de confianza desde el 10% a 90%. La línea segmentada de color rojo corresponde a la proyección del Informe MACH 51.

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

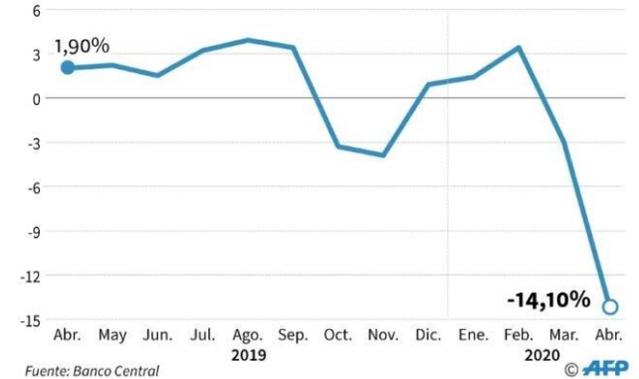
CONTEXTO CRISIS SANITARIA

LOS PRIMEROS EFECTOS YA SE VEN EN DETERIOROS SIGNIFICATIVOS EN EL EMPLEO, LA ACTIVIDAD Y LAS EXPECTATIVAS DE EMPRESARIOS Y CONSUMIDORES.

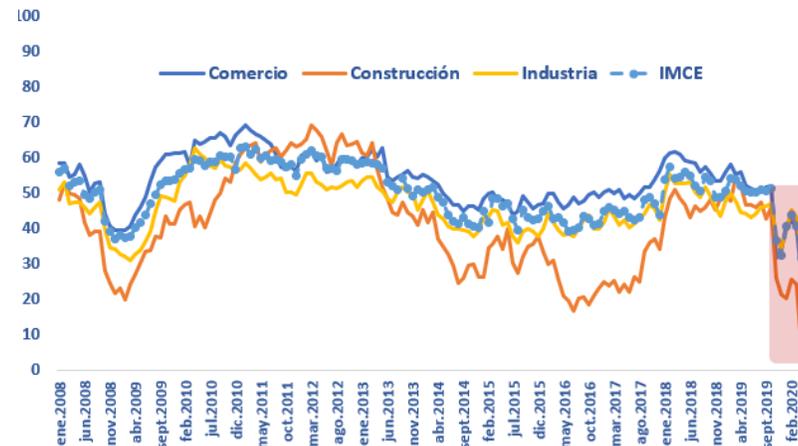
Evolución de la tasa de desempleo (% de la fuerza de trabajo total)



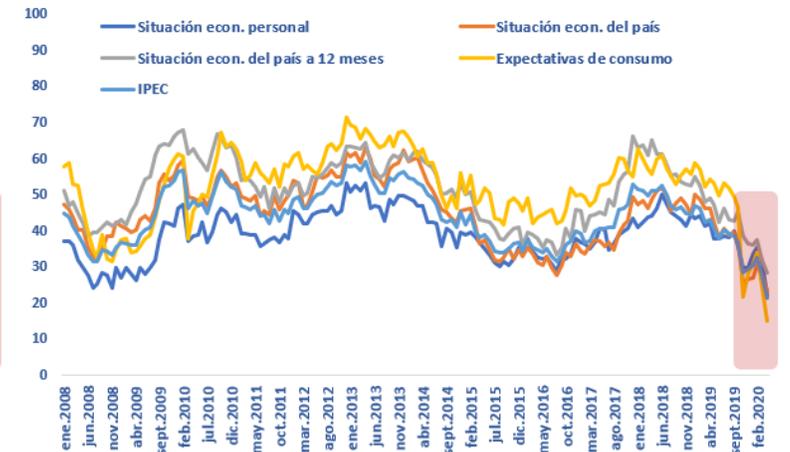
Índice IMACEC, evolución anual



IMCE



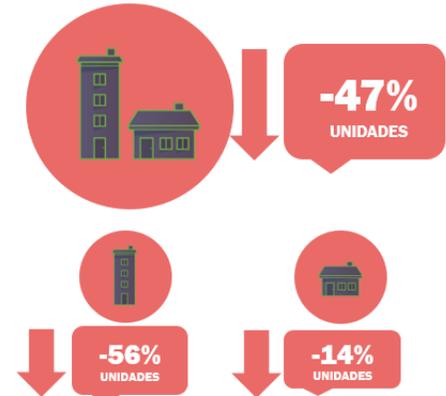
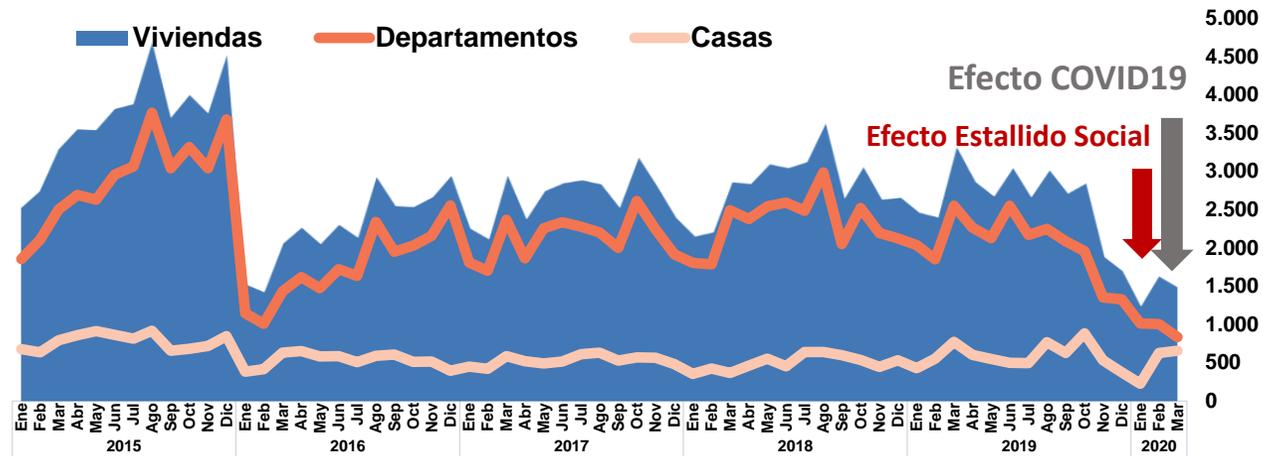
IPEC



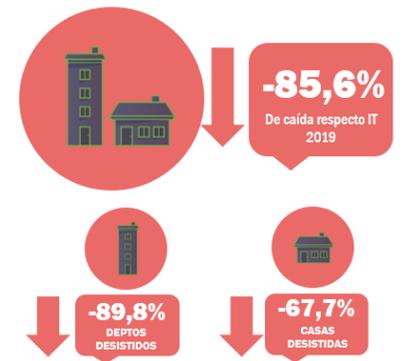
CONTEXTO CRISIS SANITARIA

ESTO A PRODUCIDO UNA VIRTUAL PARALIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, TANTO EN VENTAS COMO EN INICIO DE NUEVOS PROYECTOS

Ventas Mensuales Mercado Inmobiliario Gran Santiago



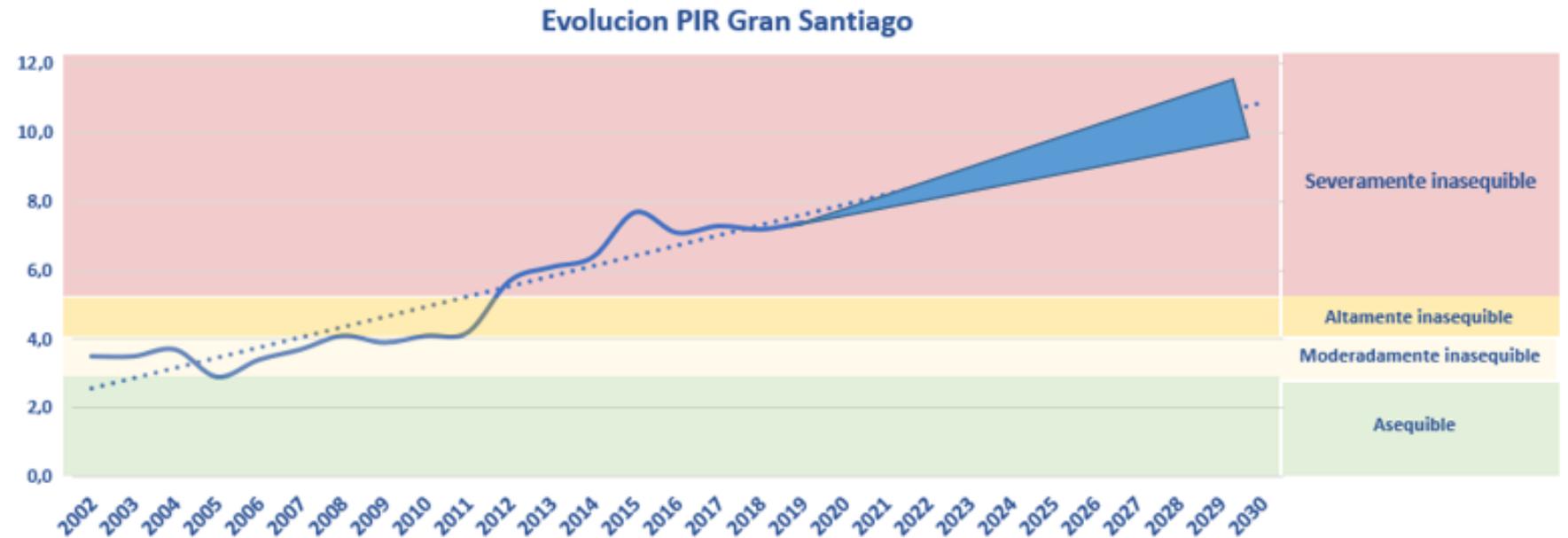
Inicios de obra – Nuevas Unidades ingresadas al mercado



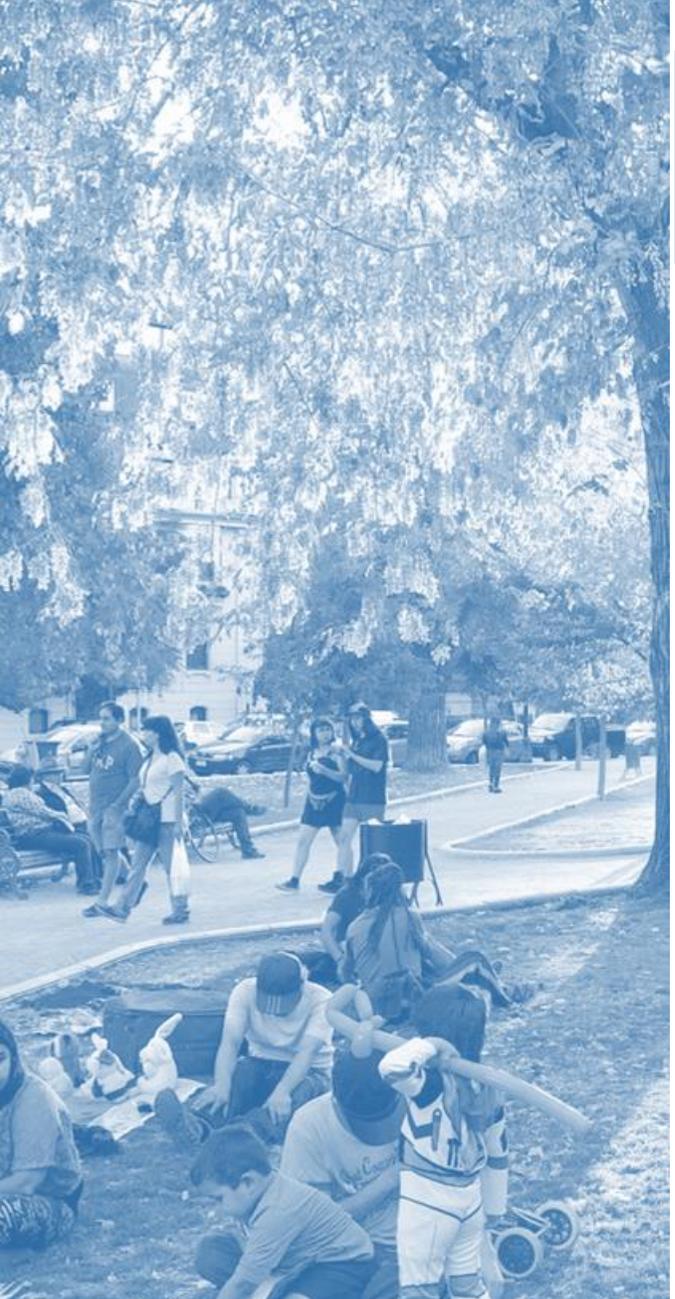
CONTEXTO CRISIS SANITARIA

EL AUMENTO DEL DESEMPLEO Y LA MORA IMPLICA UN DETERIORO EN EL INGRESO REAL DE LOS HOGARES Y UN ENDURECIMIENTO DE LAS CONDICIONES CREDITICIAS, LO QUE REPERCUTE EN UNA NUEVA CAÍDA EN EL NIVEL DE ACCESO DE LAS PERSONAS

En efecto, el indicador *Price Income Ratio* (PIR) que es la razón entre el precio promedio de la vivienda y el ingreso promedio de los hogares muestra que desde el año 2012, la vivienda se ha hecho cada vez más inalcanzable, y que la actual crisis agravará la situación del acceso a la vivienda



Fuente: CChC, 2020

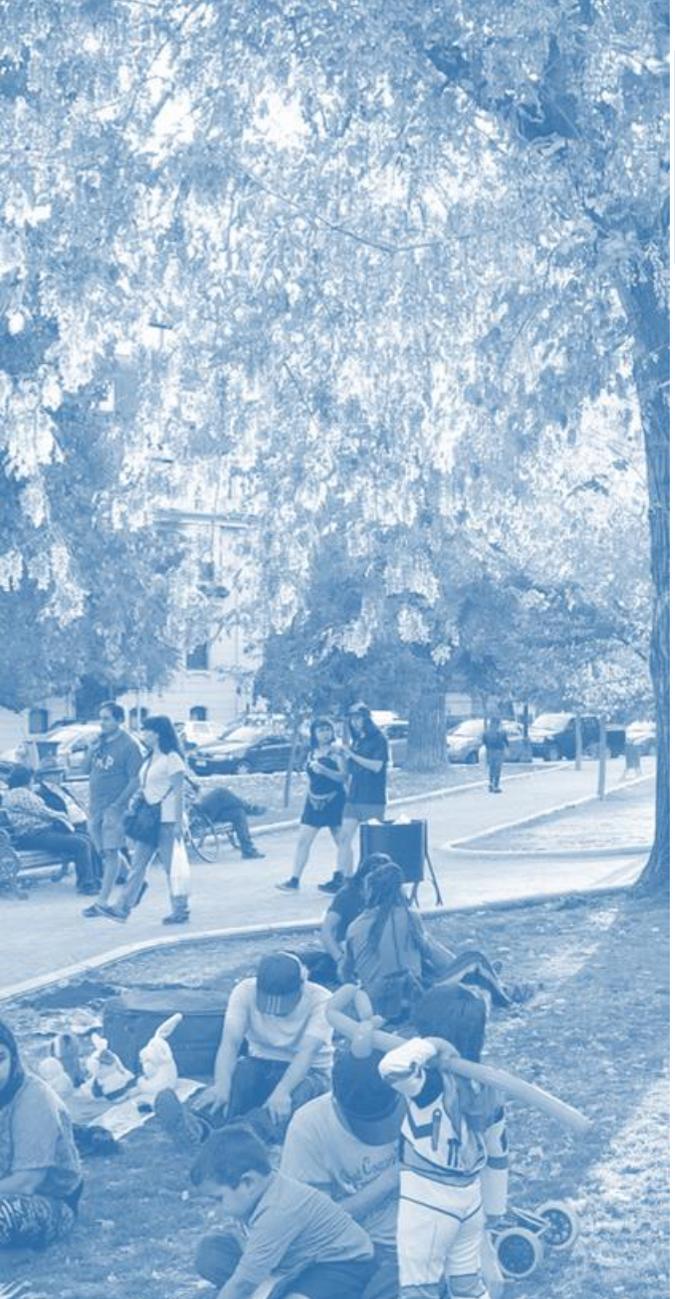


DIAGNÓSTICO

La segregación social y urbana, el difícil acceso a la vivienda y la desigualdad en el acceso a bienes y servicios públicos aquejan a los habitantes de nuestras ciudades, situación agravada por la actual contingencia económica que afecta a miles de hogares.

En este contexto este es un proyecto de ley de gran trascendencia, con el potencial inédito de transformar de forma efectiva las ciudades de nuestro país, la vida de sus habitantes, e impulsar la reactivación económica.

Esto obliga a ir más allá de prejuicios y aprensiones, siendo posible solo con el esfuerzo de todos los actores para construir confianzas y alianzas teniendo en mente mejorar la calidad de vida de millones de personas.



EJES TRANSFORMADORES PROPUESTOS POR LA CChC

Se entiende **Integración Social y Urbana** como “*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*”.

En consecuencia, como CChC reconocemos el desafío de revertir la segregación, tanto social como de accesibilidad a equipamientos y estándares urbanos, para lo cual, estimamos que este proyecto de ley debe abordar los siguientes ejes fundamentales:

Eje 1

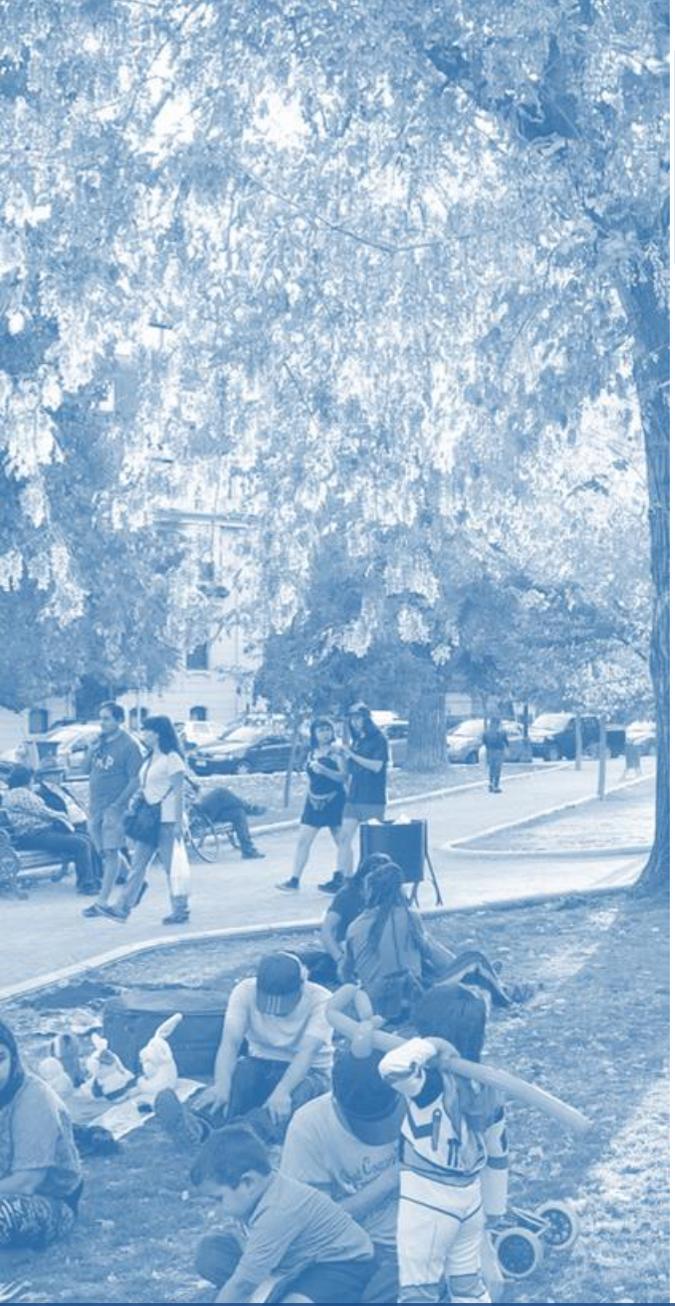
Promover la generación de oferta de arriendo vivienda social

Eje 2

Generar oferta de viviendas integradas en zonas con buena accesibilidad y estándares urbanos

Eje 3

Mejorar infraestructura en zonas carentes de estándares urbanos



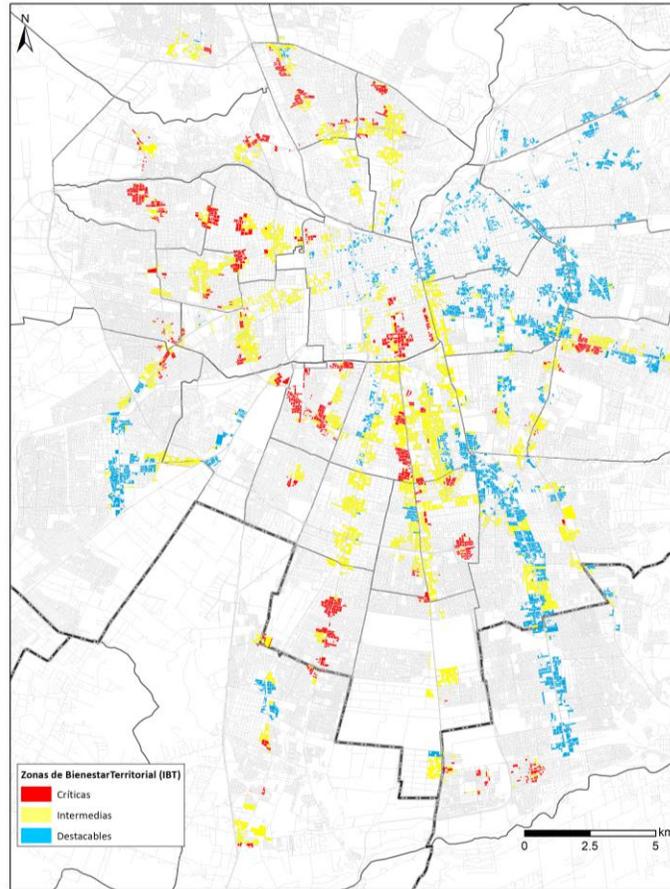
EJE 1

Promover la generación de oferta de arriendo vivienda social

- Es una oportunidad para promover el arriendo social mediante sociedades mixtas u otros mecanismos, en terrenos públicos y la posibilidad de potenciar adecuadamente la integración a través de la participación de entidades privadas.
- El proyecto de ley en su estado actual no considera estas instancias de colaboración tan necesarias para la integración.
- Utilizar nuevos instrumentos y vincular con otras normas que facultan la generación de proyectos especiales, modificaciones normativas y el zonas de remodelación con nuevas normas urbanísticas en las comunas, con la participación de los respectivos Municipios.
- La urgencia urbana, agravada por la contingencia, debe ser resuelta a través de la participación de todos los actores.

EJE 2

Generar oferta de viviendas integradas en zonas con buena accesibilidad y estándares urbanos



Superficie densificable de la ciudad de Gran Santiago en torno a redes de transporte (existentes y proyectados) y parques. Estudio CChC - PUC, 2019.

228.000 viviendas

Capacidad en zonas destacables según PRC actual



45% viviendas

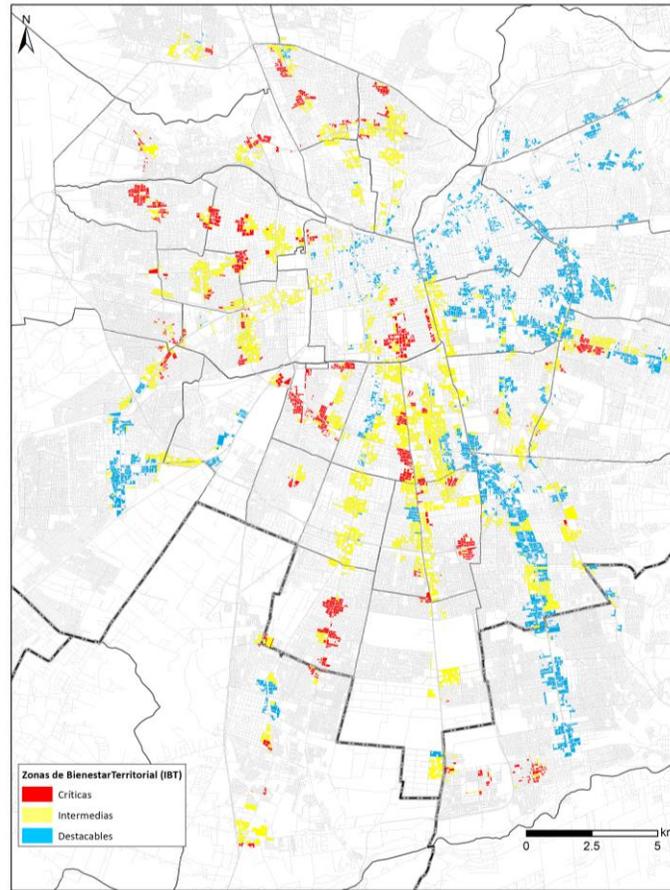
Ocupación actual construida

*¿Estamos usando eficientemente
la infraestructura urbana construida?*

En base a la infraestructura existente, se deben evaluar las características económicas, las capacidades de carga y las normas de su entorno, y en base a esto proyectar beneficios normativos que permitan que nuevos hogares puedan vivir en estos sectores de la ciudad.

EJE 3

Mejorar infraestructura en zonas carentes de estándares urbanos



Superficie densificable de la ciudad de Gran Santiago en torno a redes de transporte (existentes y proyectados) y parques. Estudio CChC - PUC, 2019.

419.000 viviendas

Capacidad en zonas intermedias según PRC actual

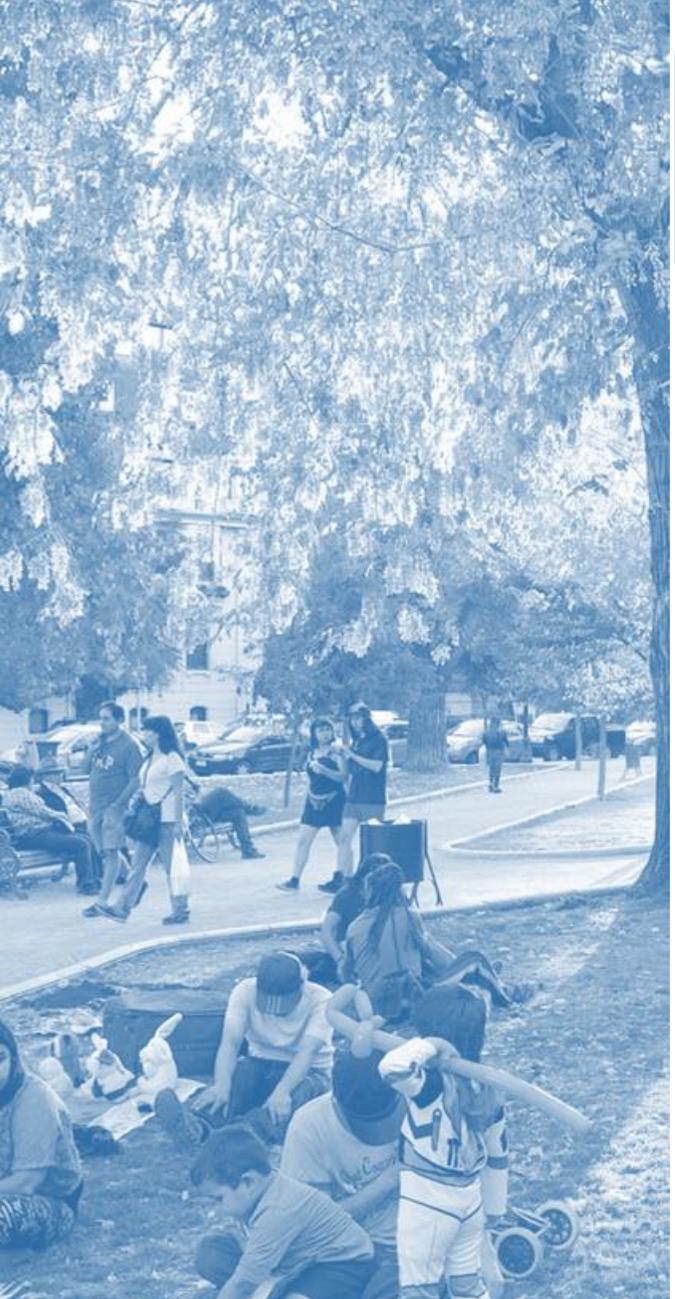


30% viviendas

Ocupación actual construida

“Llevar la ciudad a los ciudadanos”

En los casos que exista o que existirá una infraestructura, pero que no posee buenas condiciones en su entorno urbano -como es el caso de La Pintana que tendrá Metro-, se pueden proyectar beneficios normativos que permitan revitalizar estos sectores, y por ende, habilitarlos para la llegada de nuevos hogares.



CONSIDERACIONES FINALES CChC

El actual contexto económico y sus proyecciones en el mediano plazo, hacen necesario dar una nueva mirada a los alcances y efectos de este proyecto de ley, que tiene el potencial de ser transformador para la realidad de nuestras ciudades y de la calidad de vida de miles de familias.

Para ello consideramos fundamental abordar los siguientes ejes:

1. Promover la alianza público - privada para posibilitar una fuerte reactivación mediante la construcción de viviendas destinadas a arriendo, en suelo público y privado, bien localizado dando respuesta al déficit habitacional que afecta a miles de hogares de nuestro país.
2. Generar adecuados estándares y esquemas de incentivos -de todo tipo- para posibilitar el desarrollo de nuevas viviendas en sectores bien localizados y adecuadamente dotados de equipamientos y servicios públicos.
3. Movilizar la ciudad y sus estándares a toda el área urbana, en especial a las zonas más deficitarias de todas las comunas, garantizando a los ciudadanos el acceso a estándares mínimos urbanos, equilibrando la mirada en el desarrollo urbano de las ciudades.

Para lograr esto es fundamental aumentar los instrumentos de política urbana vigente, combinados con políticas de accesibilidad y de dotación de equipamiento, evitando el aumento de la segregación.



PROYECTO DE LEY INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA