

OBSERVACIONES A CAMBIO EN ENFOQUE

PROYECTO DE LEY EN MATERIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

BOLETÍN N°12.288-14



Escuela
Arquitectura
UC

23 DE JUNIO 2020

Luis Eduardo Bresciani Lecannelier

Director Escuela de Arquitectura UC

Past President Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

Presentación:

I. Observaciones presentadas en Comisión de Vivienda y Urbanismo, Senado.

(8 de octubre 2019, Centro de Políticas Públicas UC)

II. Observaciones a propuestas MINVU de cambio de enfoque del proyecto de Ley

(MINVU 28 de Mayo de 2020)

1. Gestión de Suelo

2. Planificación Urbana

3. Regeneración urbana

4. Institucionalidad

Observaciones 2019

Centro de Políticas Públicas UC

(Comisión de Vivienda y Urbanismo, Senado, Sesión 8 de Octubre de 2019)

Proyecto de Ley aprobado en Cámara de Diputados

Aspectos Valorados

1. Reforzar instrumentos públicos para la integración social urbana.
2. Integrar mecanismos normativos y de gestión institucional.

Aspectos Cuestionados

1. Excesiva confianza en el mercado como agente de integración social (Incentivos sin obligaciones)
2. Inexistencia de mecanismos de gestión de suelo.
3. Debilitamiento de la Planificación Urbana descentralizada y participativa.

Recomendaciones de Cambios (octubre 2019)

Planificación Urbana para la integración e inclusión social

1. Restablecer preminencia de planes reguladores descentralizados y participativos
2. Crear obligación de fijar normas de integración social en los Planes Reguladores Comunes.
3. Fortalecer el rol de los Planes Intercomunales o Metropolitanos.
4. Otorgar condición supletoria a normas dictadas por MINVU.

Gestión del suelo para asegurar acceso a vivienda y ciudad

1. Banco de Suelo Público.
2. Asociación Mixta para la gestión de proyectos de integración social y urbanos.
3. Ampliar mecanismos de expropiación y regularización de propiedades.
4. Limitar los beneficios tributarios y normativos del DFL2 solo a proyectos con integración social.

Institucionalidad descentralizada y desconcentrada orientada a la ciudad

1. Explicitar objetivos de integración Social, Sostenibilidad y Equidad en funciones de las instituciones.
2. Reforzar competencias de servicios desconcentrados de gestión urbana (SERVIU)

Observaciones
A Propuesta de cambio de enfoque
(MINVU, 28 de abril, 2020)

Cambio de Enfoque

Aunque no exista una indicación sustitutiva, se valora el cambio de enfoque.

- *Impulsar la integración social requiere ampliar rol y caja de herramientas del Estado, para impulsar activamente cambios en las ciudades.*
- *Leyes aprobadas en 2016 y 2018 ya avanzaban en esta línea y deben ser reforzadas, no debilitadas (Leyes N°20.958 y N°21.078)*

4 tipos de instrumentos necesarios

- Mecanismos públicos de Gestión del Suelo
- Planificación Urbana orientada a integración y equidad urbana.
- Mecanismos de Regeneración Urbana de barrios segregados.
- Institucionalidad descentralizada y desconcentrada para la integración social y urbana

1. Sobre la Gestión del Suelo

Se valora:

1. **Creación legal de Banco de Suelos Públicos.**
2. **Perfeccionamiento de mecanismo para normar predios con proyectos de SERVIU o de Sociedades Mixtas (Artículo 50°)**

Se recomienda:

1. **Flexibilizar las condiciones para adquirir suelo**, no puede estar limitado solo a terrenos en comunas con déficit habitacional o potencial aumento de plusvalías.
2. **Definir las condiciones para la operación del Banco de Suelo Público** / administración descentralizada y transparente (SERVIU), obligación de catastro público, destinación de propiedades para fines sociales, definición de mecanismos de licitación y traspaso, inclusión de propiedades en herencia vacante, mecanismo de expropiación, fusión desafectación, inscripciones / Hoy existe un precedente importante en el trabajo conjunto entre MINVU y MBN.
3. **Vincular los cambios normativos en terrenos públicos a la existencia de proyectos validados (Artículo 50°)**, debería existir la aprobación previa de un plan maestro y validación municipal.

2. Sobre la Planificación Territorial con integración social

Modifica DFL N°458 / Título II De la Planificación Urbana

Se valora:

- 1. Fortalecer obligación de normas de integración social en planes reguladores /** normas que resguarden o incentiven (obligaciones o incentivos) la construcción de viviendas de interés público.
- 2. Restablecer la preminencia de Planificación Urbana descentralizada,** estableciendo condición supletoria de normas dictadas por MINVU.
- 3. Reforzar los Planes Regulator Intercomunales,** para definir normas de integración social.
- 4. Vincular los incentivos de integración social con otros aportes en obras y equipamientos.**
- 5. Crear un trámite acotado de adecuación de Planes Regulatorios,** para incorporar normas de integración social.
- 6. Limitar la aplicación de incentivo normativos en Zonas Patrimoniales.**

2. Sobre la Planificación Territorial con integración social

Modifica DFL N°458 / Título II De la Planificación Urbana / Capítulo I Definiciones

Recomendaciones de normas de definiciones:

- 1. Vincular la Planificación Urbana a la PNDU** (Artículo 27°) / debe vincularse a la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU). / Se valora incluir en esta parte la obligación de integración social en la planificación urbana / No debe limitarse solo a los planes reguladores comunales.
- 2. Perfeccionar los mecanismos de supletoriedad de los instrumentos y ampliar metas de estándares de integración social** / Debería incluirse en los artículos generales de supletoriedad (Artículo 28°) la potestad de dictar normas supletorias nacionales de integración social / Se debe eliminar propuesta de nuevos Artículos 83° y 84°, pues crean un instrumento centralizado de planificación. y 28 quáter.
- 3. Incluir la integración social en los estándares urbanísticos** (Artículo 28 quáter) Debe facultarse a dictar metas o estándares de Integración Social por comuna, para su aplicación en PRC y PRI.
- 4. Aprobar normas supletorias nacionales solo cuando hay acuerdo con municipios o gobiernos regionales** / Con municipios (Concejo Municipales) o gobiernos regionales (Consejo Regional).

2. Sobre Planificación Territorial con integración social

Modifica DFL N°458 / Título II De la Planificación Urbana

Recomendaciones en Planes Reguladores Intercomunales (PRI):

- 1. Permitir definir “incentivo” y “obligaciones” de integración social con densificación** (Art. 35° LGUC) / definir “Zonas de Interés Social” o “Zonas de Interés Intercomunal” en áreas urbanas consolidadas y de extensión urbana (Art. 183°).
- 2. Incluir la eliminación de otros beneficios normativos que debiliten los incentivos de integración social** / cuando se definan incentivos de integración social (Art. 183°), pues hoy esta eliminación solo se aplica en los PRC (Art. 184°)
- 3. Permitir que definan Metas y Porcentajes de integración social por comuna** / obligatorios para la formulación de los Planes Reguladores Comunales al interior del PRI/ Similar a lo que hoy hacen los PRI, cuando definen densidades promedios para la formulación de los PRC.

2. Sobre Planificación Territorial con integración social

Modifica DFL N°458 / Título II De la Planificación Urbana

Recomendaciones en Planes Reguladores Comunales (PRC):

- 1. Incluir la obligación de tener normas de integración social PRC (Artículo 41°)**
- 2. Permitir fijar “obligaciones” e “incentivos” de integración social /** Incentivos no tiene ningún efecto en zonas que ya tienen normas de densificación.
- 3. Exigir que los PRC cuente con estudios de respaldo para normas de integración social (Art. 41°) /** Tal como ocurre con las exigencias de estudios de factibilidad, de capacidad vial / Estudios con metas de integración podrán ser elaborados por SEREMI MINVU o definidas regionalmente en Planes Reguladores Intercomunales.
- 4. Ampliar eliminación de otros beneficios normativos que debiliten los incentivos de integración social/** siempre que se definan incentivos de integración social, deben derogarse incentivos DFL 2 y otros de LGUC / no solo cuando se aprueba un nuevo plan.
- 5. Garantizar que incentivos en Zonas Patrimoniales mantenga atributos patrimoniales /** exigiendo un Plan de Detalle que fije normas arquitectónicas (Art. 28° bis y ter) o limitando los incentivos solo a incrementos en densidad habitacional, sin cambios morfológicos (altura, constructibilidad, ocupación del suelo).

3. Sobre la Regeneración Urbana

Modifica DFL N°458 / Título II / De la Renovación Urbana

Se valora:

1. **Abordar la actualización de capítulo sobre Renovación Urbana** / incorporando instrumentos de Regeneración Urbana para mejorar zonas y barrios segregados y desiguales en infraestructuras y bienes públicos/ Esta normativa esta obsoleta y debe ser actualizada / Existe un amplio aprendizaje y dificultades en planes de recuperación y regeneración de barrios desarrollados por el Estado.

Recomendaciones:

1. **Incorporar el concepto de “Regeneración Urbana”.**
2. **Crear instrumento de “Zonas de Regeneración Urbana”** / mecanismo que integren cambios normativos, mecanismos de expropiación y gestión de suelo, inversión pública prioritaria y aportes de privados en obras / Planificación de la regeneración debe ser principalmente descentralizada (Municipio o Gobiernos Regionales).
3. **Incorporar mecanismos de gestión de la bienes raíces** / mecanismos expeditos de expropiación, fusiones, regularización de propiedades y deslindes, desafectación de BNUP, mecanismo de reajustes de suelo.
4. **Establecer nuevas competencias de gestión y asociatividad en los SERVIU**
5. **Incluir mecanismos de participación ciudadana.**

4. Sobre la Institucionalidad MINVU

Modifica Ley N°16.391 y DL N°1.305

Se valora:

- 1. Actualización de objetivos del MINVU**, asociada al Objetivos de Desarrollo Sostenible N°11.
- 2. Cambio de nombre del Ministerio**, reforzando a la CIUDAD como su ámbito de acción y objetivo institucional.
- 3. Creación de potestad para formar Sociedades Mixtas** / Entre los SERVIU y Municipalidades u otras entidades públicas, sin fines de lucro o privadas, para el desarrollo de proyectos habitacionales y urbanos / Retoma la tradición de las Corporaciones Urbanas y Habitacionales del MINVU (1966-1976) pero en forma descentralizada.

Recomendaciones:

- 1. Avanzar hacia una condición de empresa o agencia pública descentralizada de SERVIU** / incorporando las nuevas atribuciones de gestión urbana y asociatividad / Los SERVIU son entes autónomos y desconcentrados, herederos de las atribuciones de las Corporaciones MINVU (Empresas Públicas) previas a 1976 y deben transformarse en los futuros servicios de desarrollo urbano regionales (SRDU, propuesta CNDU 2015), asociándose con municipios para implementar planes y proyectos.
- 2. Reforzar atribuciones de SEREMI de supervigilancia de Instrumento de Planificación Territorial** / Propuesta de la ley de otorgar estas atribuciones a la División de Desarrollo Urbano es un error y agudiza centralismo (propuesta de nuevo Artículo 12° de DL N°1.305)
- 3. Definir concepto de “Viviendas de Interés Público” para acotar a los beneficiarios de nuevos instrumentos** / concepto diferente a lo definido por D.L. N°2.552/1979, para términos de “vivienda social” y “vivienda económica”.

OBSERVACIONES A CAMBIO EN ENFOQUE

PROYECTO DE LEY EN MATERIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

BOLETÍN N°12.288-14



Escuela
Arquitectura
UC

23 DE JUNIO 2020

Luis Eduardo Bresciani Lecannelier

Director Escuela de Arquitectura UC

Past President Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

OBSERVACIONES A CAMBIOS

***PROYECTO DE LEY EN MATERIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA
BOLETÍN N°12.288-14***

Gracias.



Escuela
Arquitectura
UC

23 DE JUNIO 2020

Luis Eduardo Bresciani Lecannelier

Director Escuela de Arquitectura UC

Past President Consejo Nacional de Desarrollo Urbano