

UNIÓN COMUNAL DE JUNTAS DE VECINOS DE VALPARAÍSO

Propuestas Específicas

Proyecto de Ley sobre Integración Social y Urbana

RESUMEN Y PROPUESTAS

Como Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Valparaíso estimamos que la participación en la Planificación Urbana es fundamental en una democracia, más aún si sus regulaciones afecta la salud (y supervivencia) en la pandemia actual y las que vendrán. Los problemas y soluciones que pueden ser válidas para una Mega urbe como Santiago (6 millones de habitantes) a los de una Ciudad Patrimonial, pequeña y frágil como Valparaíso, con poco mas de 300.000 habitantes

Al cuidado de los habitantes de Valparaíso está el 26% de los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de Chile. Es la única ciudad de Chile con área patrimonial reconocida por Unesco y que tiene una gran población que vibra con ella. Para ello el uso del concepto Paisaje Histórico Cultural es fundamental. Dadas sus condiciones tan especiales, Valparaíso obviamente debe tener un tratamiento especial.

El título de la Ley es destacable, pero su redacción y articulado no garantiza dicho loable propósito, que compartimos. Nos hacemos parte de la mayoría de las objeciones ya planteadas por otras instituciones y organizaciones. Solicitamos retirar la propuesta actual y dar mas tiempo (con urgencia y participación real) para ajustar la propuesta gubernamental a dichos propósitos y que su redacción considere los derechos de quienes viven en Valparaíso y han construido (en caso de Valparaíso) durante generaciones una ciudad integrada, sin dejarlo al arbitrio de quienes no pagaran los costos de sus errores y omisiones, especialmente en cuanto a efecto sobre la protección del Patrimonio Nacional por aplicación de DS 56 y 60 y las modificaciones legales planteadas.

Sabemos lo que es no tener un techo ni hogar y por eso entendemos la urgencia, pero ella no debe llevar a cometer errores como los que se produjeron en Bajos de Mena, y que ahora han conducido a la muerte a muchas personas. Pandemias anteriores han conducido a tener agua potable dentro de las casas, sistemas de alcantarillado. En la Edad Media 1/3 de la población desapareció por pandemias, y ese riesgo es mayor hoy día con técnicas como el Hackeo Biológico o la modificación genética, que incluso la puede hacer no profesionales en su casa. Queremos que quienes no tienen vivienda la tengan, de manera digna, amplia y saludable; se trata de un hogar, no de un techo.

TRES ELEMENTOS FUNDAMENTALES QUE AMERITAN REPENSAR LA REDACCIÓN Y URGENCIA DEL PROYECTO

- a) El efecto del Coronavirus y sus efectos sobre la planificación urbana y diseño de casas y; la superficie promedio de una casa en Valparaíso es un 50% superior al promedio nacional. Coronavirus marca un antes y un después y es un elemento no considerado en la propuesta de ley.
- b) Omisión al no incluir a la Corrupción pese a que alcanza a un 5% del PGB y en caso de la construcción sobre US\$1.044 millones, temas que ya han sido tratados por Minvu, Cámara de la Construcción y es preocupación internacional. No hay contrapeso al tremendo poder discrecional que recibe el Minvu al manejar también los terrenos públicos y su entrega a privados, con altísimo riesgo de Corrupción. Este riesgo ya ha sido planteado por Contraloría y los propios funcionarios de Vivienda.
- c) Se debe establecer con urgencia políticas de largo plazo de Desconcentración de población desde la zona central de Chile y su distribución a lo largo del país. De similar manera se debe tender a menor densificación; densificación en ciudades ya desnamente pobladas como Valparaíso es riesgo de muerte.

CERTEZA JURÍDICA, PARTICIPACIÓN VINCULANTE DE LOS HABITANTES Y PLAZOS ADECUADOS

- Participación vinculante informada y real de los habitantes es esencial, muy especialmente en ciudades integradas y patrimoniales como Valparaíso. Sus habitantes hemos sido quienes por generaciones han cuidado del patrimonio que existe ahora; a su cuidado esta el 26% de los Inmuebles de Conservación Histórica de Chile. No resulta aceptable que las decisiones se tomen si Participación Ciudadana, algo esencial en una Democracia
- Los habitantes no pueden dedicarse 100% a estar atento a evolución del plan regulador que les afecta directamente.
- Un porcentaje muy importante de los chilenos (sobre el 60%) su principal patrimonio es su propia casa, su única casa.
- Certeza Jurídica es para todos, incluyendo a la Comunidad; los actos ilegales no generan derechos, tal como ha establecido la Corte Suprema.

PROBIDAD Y PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN (APP. US\$1.044 ANUALES SECTOR CONSTRUCCIÓN)

- Consultoras de Giro Único (Conflictos de intereses personas en consultoras) y especificar que su personal desarrolla Función Pública
- Servidores Públicos: exclusividad en el Trabajo de planificación urbana y Banco de Suelos. Posibilidad de denunciara a Concejales por conflicto de intereses
- Declaración de Patrimonio e Intereses y para todos quienes participen en los instrumentos de Planificación Territorial IPT (incluyendo a miembros de Juntas de Vecinos, y Uniones Comunales de Juntas de Vecinos, Corporaciones, Fundaciones y ONG).
- Uso de técnicas especiales de investigación asimilando la corrupción en Planificación Territorial a la indicadas en Ley N°19.913, (lavado de dineros y activos)
- Acceso Información: Toda la información de determinación de zonas (incluyendo de integración) y de modificaciones a IPT debe ser pública desde el primer momento, incluyendo comunicaciones, estados de avances, actas, estudios y todos sus informes, independientemente de su grado de avance o sujetos a aprobación.
- Configurar Delitos de Corrupción en planificación territorial. Delito de acción pública. Concejales solo pueden ser destituidos si lo pide otro concejal.

SIMPLIFICACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO EN LA ELABORACIÓN DE DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

- Usar formularios y Formatos normalizados en los IPT, sus estudio y observaciones, que los haga comparables entre ciudades
- Inclusión obligatoria de cursos de agua si la información se encuentra en poder del Estado (DOH, IGM u otra).
- Definir:
 - a) Concepto de Miradores (obligatoriedad de incluir sus planos de ubicación).
 - b) Palabras Gravamen y Afectación en caso de Zonas de Conservación Histórica.
 - c) "Estudio Fundado" y sus requisitos para que sea fundado, por ejemplo Áreas Verdes o Áreas de Riesgos. Obligatoriedad de estudio fundado referido a Salud y epidemias.
- Protección de humedales y del suelo vegetal y su papel como almacenador de agua.

MODIFICACIONES LEGALES ESENCIALES Y SIMPLES

- Incluir en la Ley mención como objetivo, ciudades y viviendas con capacidad para reducir el efectos de pandemias sobre la Salud y vida de sus habitantes
- Modificar la DDU 400 reemplazando requisito de ficha para cada inmueble en Zona de Conservación Histórica con número de rol y dirección de ellos, dejándolo solo para ICH.
- Modificación OGUC artículo 157 reemplazar Seremi "puede" por "debe" invalidar actos ilegales
- Reemplazar requerimiento de PRC cada 10 años (promedio demora 8 años y pueden ser 15 años) en ciudades con Zonas de Conservación Histórica ZCH por 15 o 20 años pues genera presión inmensa sobre aparato estatal y participación ciudadana efectiva. Distintuir situación de comunas pequeñas de grandes.
- Especificar que los Certificados de Informaciones Previas son Información Pública (Consejo para Transparencia dice que no es obligatorio publicarlos)
- Reemplazar la palabra informar por notificar al concejo y juntas de vecinos en caso de permisos (LGUC 116 bis c y OGUC Artículo 1.4.21) y a agregar a la (s) Unión Comunal de Juntas de Vecinos.
- Facultad de supervigilar (comparado) debe incluir la palabra fiscalización y visita a terreno; no está definida la palabra supervigilar. Seremi Minvu Valparaíso históricamente no hace visitas a terreno, solo actúa ante denuncias.
- Declaración Zona de Conservación Histórica no es afectación (desafectación es transpaso de sector público a privado)
- Entregar a Contraloría la facultad para declarar ilegal un acto administrativo y (opcionalmente) para dictar su acto de reemplazo; apelable a tribunales
- Derogación para Valparaíso de los DS 56 y DS 60
- Todo el procedimiento de determinación de poligonos debe ser transparente y con acceso inmediato a todos y cada uno de los documentos y comunicaciones relativos a él. Al iniciarse debe notificarse de inmediato a Concejo Municipal, Juntas de Vecinos, Uniones Comunales de Juntas de Vecinos y vecinos ubicados en la misma manzana de la posible obra y frente a ella.
- En caso de incendio de inmuebles en Zonas de Conservación Histórica, la construcción que lo reemplace no debe tener volumetría superior a la original. En Cerro Baron vimos varios casos de incendios en casas antiguas donde luego se construyeron edificios.

IRREGULARIDADES EN CONTRATOS DE LICITACIONES PÚBLICAS

- Transparencia y acceso abierto total a la información pública de Registros Técnicos (Egis, Contratistas, PSAT). Minvu se ha negado
- Fiscalizar efectivamente incumplimiento reforzando equipos de Contraloría interna en Serviu: que sanciones sean personales

VALOR DEL SUELO Y PRECIO DE VENTA VIVIENDAS

El valor del suelo no es un factor tan determinante del valor en caso de viviendas. Dentro de la estructura de costos generalmente alcanza a un 10-20% del total del proyecto.

Mucho mayor es la rentabilidad de los proyectos, por lo general sobre 30%, como se puede confirmar en las memorias y estados financieros de grandes empresas inmobiliarias y constructoras que transan en bolsa.

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Debe ser un elemento fundamental de la política de vivienda, incluyendo en su concepto también las relaciones humanas entre los habitantes, las que finalmente se reflejan en la integración social.

En el caso especial de Valparaíso, es fundamental proteger las quebradas, los cursos de agua que en ellas se originan y ahumentar la humedad del suelo, que actúa como un verdadero depósito de agua para tiempos de sequía; es por ello que requerimos se establezcan normativas simples que evite impermeabilizar el suelo (concreto, asfalto por ejemplo) y al contrario, incentiven captar del agua directamente por el suelo y conservación de humedales.

Luego de un terremoto a veces se corta el servicio de agua potable por daños en las tuberías; en esas oportunidades, no es extraño ver a porteños en las quebradas recurrir a las vertientes ubicadas principalmente en quebradas.

ALTERNATIVAS DE CORTO PLAZO PARA EMPLEO INMEDIATO E INTENSIVOS EN CONTRATACIÓN DE PERSONAL

El sector Construcción es intensivo en capital, no en empleo; tan solo crea temporalmente 1 empleo cada 2 viviendas construidas (fuente Minvu).

- Promoción de Autoconstrucción. Valparaíso es ejemplo nacional, como también lo es Iquique
- Eliminar en muchos casos obligatoriedad de PSAT (Egis) en programas del Minvu que encarecen sistema (recomendación de Dipres)
- Banco de Materiales y Reparación de Casas, por ejemplo techos, ventanas, puertas

UNION COMUNAL DE JUNTAS DE VECINOS DE VALPARAÍSO SOLICITA AL MINISTERIO DE VIVIENDA

- Participar en el perfeccionamiento de la reglamentación urbanística que afecte a Valparaíso y especialmente en cuanto a propuestas de solución para quienes no cuentan con vivienda y protección del Patrimonio.
- Participar en el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y las instancias regionales que se pudieran crear
- Participar en las pruebas del proyecto DOM en Línea.

Gracias