

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
Presidente Comisión de Vivienda AChM
Alcaldesa Municipalidad de Lampa

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 de la Ley

1. Lograr ciudades más integradas, sustentables, con calidad urbanística, identidad y visión de futuro.
2. Ciudades más humanas y amables, ricas en diversidad y oportunidades, con 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.



Realidad Social Territorial

- El proyecto de ley no definía integración social ni la porcentualidad en integración, con una mirada integral urbanizadora. Entendemos que esto fue mejor definido en un nuevo texto desde el Ejecutivo.
- Hasta ahora el enfoque estuvo fuertemente enfocado en concentrar vivienda cerca de obras y servicios, ya ejecutados o por ejecutar. En el enfoque de la futura ley de integración social es importante incluir la opción también de poder llevar los servicios y el desarrollo hacia zonas menos saturadas.

Realidad Social Territorial

- Chile necesita una ley de integración social que sea inclusiva y recoja la realidad y diversidad de Chile regional, donde conviven zonas urbanas y rurales totalmente diferentes en cada macrozona geográfica. Hay un Chile con su identidad en el norte, en el sur, en el territorio insular, en los grandes centros urbanos, y se pretende legislar a todo el país sin considerar estas indicaciones y consideraciones de pertenencia e identidad territorial.

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. Lo que se busca es 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)



Concepto de Integración Social

Entendemos que el Ejecutivo en su presentación ante esta H. Comisión recogió bastantes buenas ideas de las exposiciones realizadas, y comprometió un nuevo articulado sobre el que necesitaremos conversar próximamente de acuerdo a ello.

Observaciones desde Municipalidades

Proyecto de Ley excluye territorios rurales

Creemos que es algo que debiéramos considerar para acercar el desarrollo de localidades más pequeñas.

Observaciones desde Municipalidades

Desde ACHM planteamos que los proyectos de integración social deberán tener una vida útil prolongada, con el objetivo de lograr una política pública que permanezca en el tiempo.

Observaciones desde Municipalidades

Volvemos a sensibilizar en algo sustancial en los territorios respecto a los planos reguladores comunales

CONSULTA A LOS ALCALDES y CONCEJO NO ES VINCULANTE

Modificaciones unilaterales del PRC, aumento de densidad y otras condiciones urbanísticas tácitamente podrían ocurrir sin consulta ni participación ciudadana, y son aspectos sustanciales que deberían considerarse en la redacción de los artículos 83 y 183 bis del proyecto ley

Observaciones desde Municipalidades

AUTONOMIA MUNICIPAL

Para los municipios es importante que se respeten los PRC vigentes, o efectuar las modificaciones pretendidas 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. Es necesaria la discusión para salvaguardar la autonomía de los Gobiernos Locales.

Observaciones desde Municipalidades

AUTONOMIA MUNICIPAL

Lo anterior no significa que los territorios se opongán al desarrollo, sino al contrario, debemos ser el centro de la política pública en cada territorio. Conocemos la identidad propia de cada comuna y debemos ser considerados en la legislación manteniendo respeto por esta autonomía

Observaciones desde Municipalidades

AUTONOMIA MUNICIPAL

MINVU debiera estar a cargo de presentar propuestas de los Proyectos de Integración Social, y enviarlos en consulta a la respectiva comuna.

El Alcalde y su Concejo lo evalúan, proponen y definen en su territorio

Observaciones desde Municipalidades

Es importante la participación comunal, buscando que de alguna manera que ésta sea vinculante.

Ante la escases de suelo, propuestas de suelo realizadas desde los propios Municipios, ayudarían a concretar un anhelado “banco de suelos” para Integración Social.

Observaciones desde Municipalidades

Hoy toma importancia la incorporación de alguna manera en el análisis de la ley los extintos Subsidios de Renovación Urbana, un programa muy exitoso de Minvu en los 90, que permitió el acceso masivo a la compra de vivienda a grupos medios emergentes de la época, **que buscaban vivir en zonas centrales, bien conectados, revitalizando barrios deprimidos y casi despoblados.**

Observaciones desde Municipalidades

SUBSIDIOS HABITACIONALES

Desde la Cámara de Diputados el PL se enfocó en despachar y solucionar el problema de la compra de una vivienda, y se desenmarcó de entregar soluciones a quienes arriendan.

Observaciones desde Municipalidades

SUBSIDIOS HABITACIONALES

En esta época de pandemia una de las soluciones a los sectores medios ha sido el nuevo programa excepcional de subsidios de arriendo. Es imprescindible en este escenario de incluir más oferta de “Arriendo con Subsidio”, fortaleciéndose buenos programas estatales de Subsidio al Arriendo. Por ejemplo el dirigido al Adulto Mayor.

Observaciones desde Municipalidades

SUBSIDIOS HABITACIONALES

Es imprescindible en este escenario de alto desempleo y bajas de ingresos poder fortalecer y reponer en la ley de integración social la posibilidad de dar solución por esta vía al déficit habitacional que se nos está incrementando aún más con la nueva realidad de país, por la vía del “arriendo con subsidio”

Observaciones desde Municipalidades

Acceso a Vivienda y Financiamiento

Lamentablemente ante el costo de la vivienda, no todos los ciudadanos tienen posibilidad de ser meros sujetos de crédito hipotecario ante la banca, es algo muy elitista. Eventualmente algunos ciudadanos financiaron sus viviendas con compañías de seguro, cooperativas, financieras, o CCAF que otorgaron financiamiento hipotecario, siendo aún un bien muy restrictivo.

Observaciones desde Municipalidades

Acceso a Vivienda y Financiamiento

La vivienda es un bien que está fuertemente ligado con la necesidad de financiamiento a largo plazo, y directamente con el sistema financiero a través del uso del crédito hipotecario

Observaciones desde Municipalidades

Acceso a Vivienda y Financiamiento

¿Cómo logramos compatibilizar los intereses de la banca, mutuarías, financieras, cooperativas que entregan estos créditos, en un escenario de situaciones de grave epidemia (covid19) y las consecuencias laborales que esto ha implicado?

Observaciones desde Municipalidades

Acceso a Vivienda y Financiamiento

Las familias enfrentan hoy una crisis financiera

Cae el empleo > Cae el bien máspreciado de la familia chilena...cobranzas judiciales y remates

Observaciones desde Municipalidades

Acceso a Vivienda y Financiamiento

¿Podría ser una solución a futuro asociar la contratación de seguros para este tipo de situaciones junto al crédito?

Implicaría un encarecimiento del financiamiento > Vía subsidio estatal se podría estudiar dar cobertura a las primas de un seguro especial para estos casos.

Observaciones desde Municipalidades

Acceso a Vivienda y Financiamiento

Es importante destacar que la vivienda, el bien maspreciado de la familia chilena, no puede estar en riesgo ante situaciones como una pandemia o emergencia

Observaciones desde Municipalidades

Acceso a Vivienda y Financiamiento

Hoy nos encontramos en pandemia y lamentablemente aún no hemos dado respuestas con postergaciones de dividendos de las carteras hipotecarias financiadas fuera del sistema bancario tradicional. Las viviendas financiadas con MUTUARIAS, CCAF, CIAS DE SEGURO, COOPERATIVAS no fueron parte de las medidas financieras sobre postergaciones de dividendos.

Observaciones desde Municipalidades

Problemática Inmobiliaria

La política habitacional aún es insuficiente, los presupuestos para valores de compra de terrenos por M2 que dispone el MINVU no concuerdan con la realidad del mercado de suelos

Observaciones desde Municipalidades

Problemática Inmobiliaria

El valor de la vivienda no obedece tan solo a condiciones restrictivas de construcción, sino además a que la demanda se concentra en menos comunas y radio urbano se ve restringido.

Observaciones desde Municipalidades

Problemática Inmobiliaria

Creemos que en este aspecto el Estado debe aplicar una política mas acorde a la realidad del mercado, y hacer uso de los terrenos que posee para desarrollar este tipo de viviendas.

Observaciones desde Municipalidades

Problemática Inmobiliaria

Por otro lado, los programas DS 19 son un buen ejemplo de integración social, en los cuales estimo que debieran incentivarse los recursos para lograr más desarrollo de este tipo de proyectos.

Recibido x Microsoft x Honoral x Senado x Departa x

beltec.cl/propiedades/santa-teresa/

Home Empresa Proyectos Financiamiento Noticias Post Venta Contacto Canal de Denuncia

1 / 10



Villa Alemana
Valparaíso
La Serena

El proyecto podrá sufrir modificaciones, sea por consideraciones técnicas estéticas de los proyectistas, o por disposiciones de autoridad. Las imágenes y textos contenidos en este documento fueron elaboradas con fines ilustrativos y todas las dimensiones contenidas en este son aproximadas. Lo anterior se informa en virtud de lo dispuesto en la Ley N° 19.472.



Escribe aquí para buscar

5:22 07-08-2020

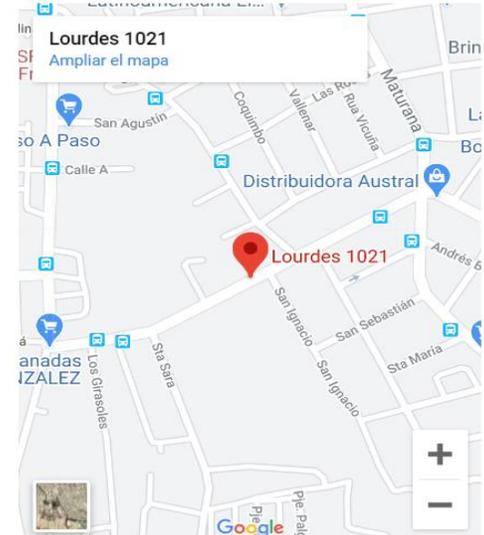
Desarrollo de proyectos DS19 en Coquimbo



Debido a la contingencia producto del Covid-19, estamos utilizando un protocolo sanitario para la atención en nuestras salas de ventas.

Lunes a Jueves / Sábado a Domingo: de 11:00 a 14:00 y de 15:00 a 17:00 hrs

Viernes: CERRADO.



Proyectos DS19 Villa Alemana

Observaciones desde Municipalidades

Problemática Inmobiliaria

Diversos factores de origen:

- Social – Alto costo de la vivienda – Arriendos escasos
- Lentos procesos – intermediarios
- Demanda de vivienda presionada por migración
- Delincuencia

Observaciones desde Municipalidades

SOCIAL

No obstante, los esfuerzos que hace el Estado por mejorar la calidad de vida de los habitantes con la política de viviendas, esta no es suficiente.

Observaciones desde Municipalidades

SOCIAL

En el caso de la vivienda, la brecha social se ve claramente identificada. Si el estado no procura sacar de la pobreza a un grupo importante de compatriotas, el problema de la vivienda seguirá siendo un problema permanente para el estado, creo que aquí radica el fondo de la problemática.

Observaciones desde Municipalidades

SOCIAL

En familias vulnerables el 46% del ingreso familiar es destinado a arriendo (Techo 2017)

Observaciones desde Municipalidades

SOCIAL

Quienes se ven en la obligación de vivir en campamentos son:

- 56,4% habitaban vivienda
- 38,2% vivía de allegado
- 4,9 % proviene de otros campamentos

Observaciones desde Municipalidades

SOCIAL - Exclusión Habitacional

- 20% de la población arrienda (esto es por no tener acceso a crédito o porque los procesos de viviendas sociales son eternos)

Observaciones desde Municipalidades

Grupos Etarios y Factor Educación

- 54,2% de los jefes de hogares tiene entre 17 y 40 años de edad de los cuales el 55% tiene educación incompleta

Observaciones desde Municipalidades

Procesos para adquirir asignación de viviendas sociales

Este es un tema crucial en la demanda de viviendas sociales, se han creado una variada **gama de organismos e instituciones que intermedian la vivienda social**, quienes se llevan una parte no menor de los recursos destinados para éstas, en este sentido soy bastante crítica de estos procesos.

“En síntesis lo que se requiere son casas no procesos”

Observaciones desde Municipalidades

MIGRACIÓN

El Estado debe hacerse responsable de la deplorable política de inmigración que poseemos.

No es posible que una gran mayoría de inmigrantes hayan ingresado a nuestro país sólo con visa de turistas.

Observaciones desde Municipalidades

MIGRACIÓN

Está bien el que seamos solidarios y permitamos que personas de otros países quieran vivir en Chile, pero el estado debiera darles las condiciones mínimas de vida para que efectivamente puedan desarrollarse en un ambiente humano y de desarrollo.

Dada la pandemia gran parte de los campamentos tomados en estos últimos meses son habitados por inmigrantes

Observaciones desde Municipalidades

DELINCUENCIA

Detrás de estos ilícitos, que es **la toma de terreno** se esconden delincuentes asociados al microtráfico que especulan con estas situaciones.

Observaciones desde Municipalidades

DELINCUENCIA

También existen inescrupulosos que teniendo vivienda, optan por estos medios para hacerse de otra vivienda y también existen algunos aprovechadores que venden derechos de sitios y terrenos contraviniendo totalmente la normativa urbana y constructiva, todo esto fuera de los límites urbanos

Crterios a incorporar

- Hoy con el tope valor vivienda de UF2200, en muchas comunas y regiones los subsidios habitacionales son inaplicables (Z. Extremas)
- Revitalizar programas exitosos Ej: Subsidio de Renovación Urbana de UF200, actualizando montos a otorgar.
- Actualizar el monto de entrega a sectores medios y los subsidios destinados a regiones extremas, de acuerdo a realidad de oferta de vivienda regional.

Crterios a incorporar

- Sería bueno considerar una variada oferta de proyectos de integración social, según la realidad geográfica y climática tan diversa del territorio, que recojan por ejemplo una adecuación al uso de energías renovables y una mejor capacidad térmica (Ej: Uso de paneles solares en el norte o instalación de termopaneles en el sur)

Crterios a incorporar

- Aumentar los esfuerzos de entrega de soluciones habitacionales de programas sociales DS49 y de integración social vigente bajo DS19 con mas oportunidades y más desarrolladores.
- Incrementar número de postulaciones anuales a programas de subsidios de Minvu .
- Mantener subsidios de arriendo de clase media a permanencia en el nuevo tramo, haciéndolo política pública.

Crterios a incorporar

- Se requiere que través de esta ley de integración social se pueda dar solución a la adquisición de vivienda y al arriendo subsidiado.
- Incluir en las propuestas de banco de suelos a los Alcaldes, e incorporar en la discusión de eventuales modificaciones a los PRC al Alcalde y su Concejo, como en la afectación del PRI a las Asociaciones Regionales de Municipalidades, con voz y voto considerándose que se hagan consultas ciudadanas vinculantes.

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 de vivienda de hasta UF3500 al menos, considerando los valores reales de mercado de vivienda, del suelo y pensando llegar a los sectores medios

Resguardos necesarios con otras normativas:

- Hoy con UF2200 de tope de los programas dirigidos a grupos medios la oferta es mínima, y con los reavalúos fiscales con el correr de los años, cada vez será menos la oferta alcanzable. Y es prácticamente inaplicable un subsidio en zonas extremas.



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