



LIBERTAD Y DESARROLLO

# COMENTARIOS AL PDL BOLETÍN N°12.288-14 INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

Bettina Horst

Pilar Hazbun

23 de enero 2019

[www.lyd.org](http://www.lyd.org)

# I. ASPECTOS GENERALES

# I. ASPECTOS GENERALES

- Se comparte el objetivo de reducir la desigualdad que existe hoy en el acceso a los bienes públicos en el ámbito urbano.
- Por ello, no se debe perder de vista que ese es el objetivo central y los mayores esfuerzos ( legales y presupuestarios) deben estar centrados en la deuda pendiente que se tiene con un número importante de barrios y comunas en el país.
- De ahí la relevancia de proyectos tales como la reciente inauguración de la Línea 3 del Metro, mejorando la conectividad de sectores más postergados.

## **II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY**

## II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY

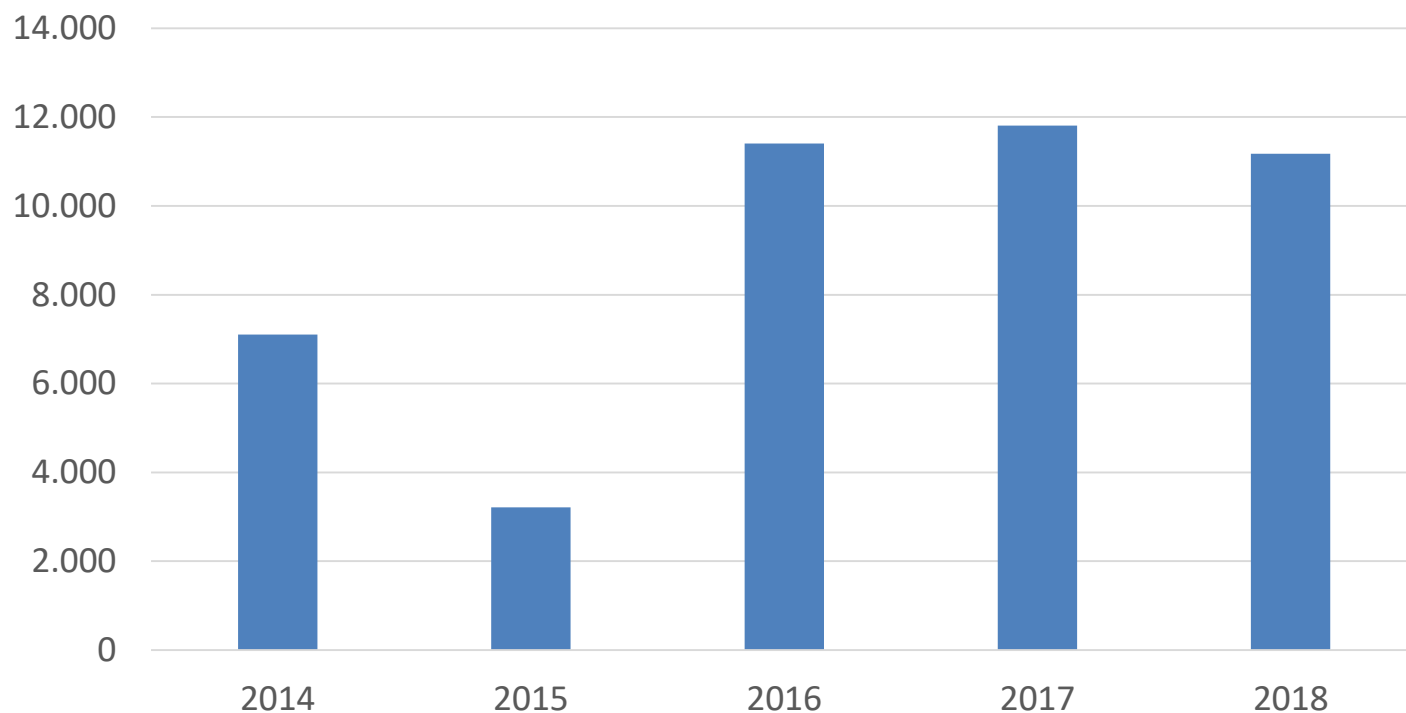


### 1. FACULTAD A LOS SERVIU PARA CONCESIONAR USO Y GOCE DE INMUEBLES CON EL FIN QUE SE CONSTRUYAN Y/O ADMINISTREN VIVIENDAS PARA EL SUBSIDIO DE ARRIENDO.

- Con esto se se busca dar un mayor impulso a la política habitacional enfocada en el arriendo de viviendas a través del Subsidio de Arriendo.
- Subsidio nace el año 2014 y representa un parte menor de la política habitacional (un 5% del total de subsidios otorgados, 3% del total de recursos otorgados).

## II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY

### SUBSIDIOS DE ARRIENDO OTORGADOS



Fuente: Elaboración Propia en base a información del MINVU, Observatorio Urbano. 2018 considera información hasta noviembre.

## II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY

### □ SUBSIDIO DE ARRIENDO

- ¿Cómo ha funcionado? A 4 años de su implementación no se cuenta con información detallada al respecto.
- ¿Qué origina esta nueva norma legal? Si la crítica es la falta de oferta de viviendas para ejecutar este beneficio, por qué esta nueva norma debiera generar una mayor oferta?
- ¿Es necesario o ya basta con la Ley de Financiamiento Urbano Compartido y/o Ley de Concesiones?

## II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY

### □ SUBSIDIO DE ARRIENDO

- Se observa un cambio en esta política social. Desde una política de entrega de subsidio, el beneficiario elige entre las posibilidades hacia donde el Estado impulsa y es dueño de los inmuebles a arrendar.
- ¿Qué nos muestra la experiencia internacional al respecto?
- Riesgo de crear torres de arriendo estatal.



# II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY



## 2. CREACIÓN E IMPULSO DE ZONAS DE INTEGRACIÓN URBANA (ART. 83, 84 Y 85 LGUC)

### □ ZONAS DE INTEGRACIÓN URBANA:

#### DEFINICIÓN.

- El artículo 83 propuesto no define qué se entiende como zona de integración urbana. Definición amplia dificulta su regulación en la Ordenanza.
- Habla de las que cumplen hoy determinados estándares, pero también las que hoy son deficitarias, pero pudieran recuperarse. Con eso se puede abarcar todo.

## II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY



### 2. CREACIÓN E IMPULSO DE ZONAS DE INTEGRACIÓN URBANA (ART. 83, 84 Y 85 LGUC)

#### □ ZONAS DE INTEGRACIÓN URBANA:

- Artículo 84 radica en el MINVU su establecimiento, pasando por sobre los municipios (plan regulador comunal) y regiones (plan regulador intercomunal). Atenta contra la descentralización en la planificación urbana.
- Entrega a la Ordenanza precisar indicadores y estándares. Pero debiera ser la ley la que define criterios objetivos y luego a partir de ello, la Ordenanza, puede fijar los estándares.
- ¿Cómo se condice hoy con las zonas de integración que pudieran declararse y que tienen estándares deficitarios?

# II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY

## 2. CREACIÓN E IMPULSO DE ZONAS DE INTEGRACIÓN URBANA (ART. 83, 84 Y 85 LGUC)

### □ ZONAS DE INTEGRACIÓN URBANA

#### BENEFICIOS O INCENTIVOS A NORMAS URBANÍSTICAS.

- Artículo 85 radica en la Ordenanza definición de condiciones para acceder a beneficios:
  - Proyectos de viviendas integradas
  - Otras condiciones adicionales, tales como:
    - Aumento del aporte al espacio público
    - Ejecución de obras específicas en el espacio público
    - Obligación de destinar un % de la superficie a otros usos o destinos.
  
- **Surge la duda respecto a qué se entiende por “integración” a partir de estas condiciones.** Eventualmente, abre espacio para negociar caso a caso, sin procedimientos de transparencia y participación ciudadana como los contemplan hoy los planes reguladores.
  
- Hoy, ¿por qué no se busca el mismo efecto por medio de la Ley de Copropiedad? Entrega beneficios a las normas urbanísticas para viviendas económicas. Proyecto habla de más allá de lo que busca la Ley N° 20.741. ¿A qué se refiere con ello?

## II. COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY



### 3. LIMITACIONES Y PROHIBICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS ADQUIRIDAS CON PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO.

- Se mantiene plazo legal de 5 años para la venta de una vivienda adquirida con subsidio, pero ahora incluye que solo pueden ser vendidas a personas que compran con subsidio.
- En términos generales, estas restricciones le restan movilidad habitacional a los beneficiarios de subsidios y limitan sus posibilidades de vender o comprar la parte más importante de su patrimonio como lo es la vivienda.
- Se debe contar con un análisis mas detallado de cuál es el problema que se busca solucionar. La solución podría ser peor que la enfermedad.

### **III. OTROS TEMAS RELEVANTES**

### III. OTROS TEMAS RELEVANTES



- En la discusión de cómo generar una mayor disponibilidad de suelo urbano inserto en barrios con mejor equipamiento, surge con fuerza la idea que los municipios también vean a las viviendas financiadas con subsidios habitacionales como “Vecino Amigo”.
- Hoy, la política de exenciones al pago de contribuciones lleva a que más del 80% de las viviendas se encuentren exentas del pago de contribuciones y, por ende, para los municipios, estos desarrollos generan mayores costos para el municipio sin generar los recursos correspondientes.
- Viviendas Sociales debieran venir con una “marraqueta” bajo el brazo para los municipios.

# **III. COMPATIBILIDAD CON LA NORMATIVA VIGENTE**

# IV. COMPATIBILIDAD CON LA NORMATIVA VIGENTE



- ¿CÓMO SE CONDICE EL PROYECTO CON LA NORMATIVA ACTUAL?  
¿AGREGA NOVEDAD?

## 1. Ley N°19.865 sobre Financiamiento Urbano Compartido:

- ☐ **Art. 1º inciso primero:** *“Esta ley establece y regula el sistema de financiamiento urbano compartido, en adelante el Sistema, mediante el cual los Servicios de Vivienda y Urbanización y las Municipalidades podrán celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación, que podrá consistir en otorgar a aquéllos derechos sobre bienes muebles o inmuebles, la explotación de uno o más inmuebles u obras.”*



# IV. COMPATIBILIDAD CON LA NORMATIVA VIGENTE



## ➤ ¿CÓMO SE CONDICE EL PROYECTO CON LA NORMATIVA ACTUAL? ¿AGREGA NOVEDAD?

2. Ley N° 20.741 que modifica la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales:

- Artículo 3°.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, sobre Plan Habitacional: Agréganse en el artículo 1°, a continuación del inciso séptimo, los siguientes incisos octavo y noveno: **"El Reglamento Especial de Viviendas Económicas establecerá la categoría de "proyectos de viviendas integradas", referida a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana. El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva."**



LIBERTAD Y DESARROLLO

# COMENTARIOS AL PDL BOLETÍN N°12.288-14 INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

Bettina Horst

Pilar Hazbun

23 de enero 2019

[www.lyd.org](http://www.lyd.org)