



# Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana

## Comentarios



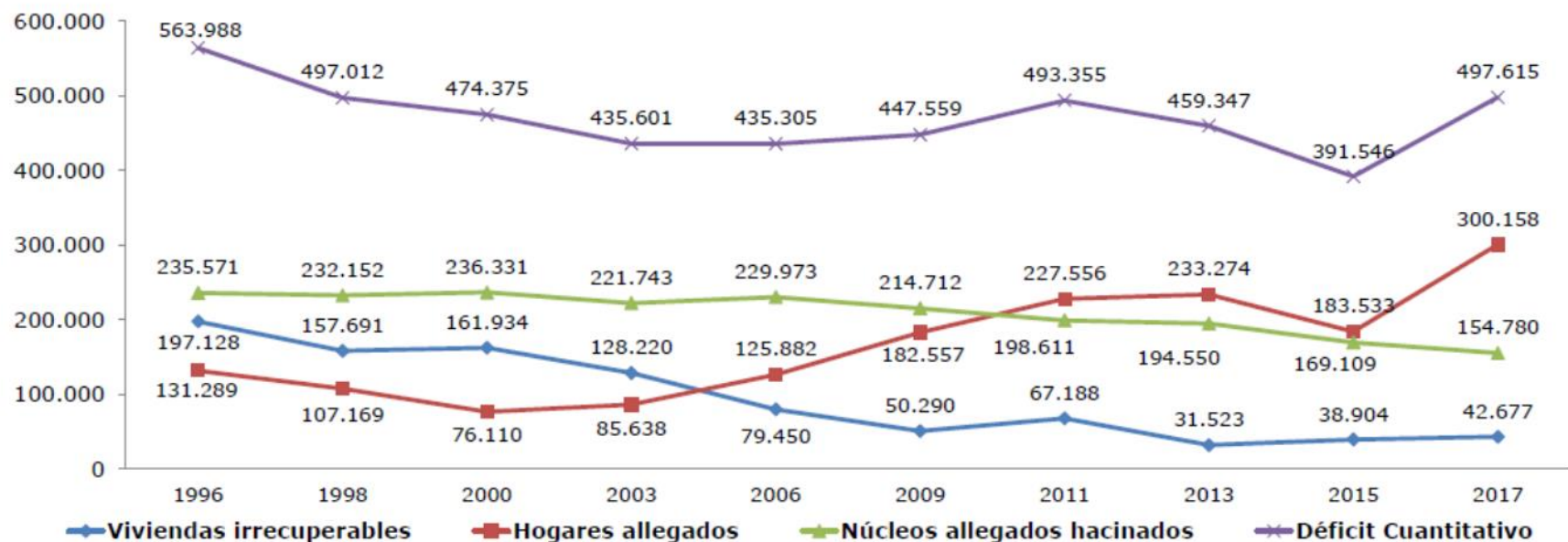
COMITÉ DE HABITAT Y VIVIENDA

Marzo 2019



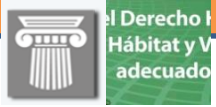
## Composición del déficit habitacional cuantitativo según tipo de requerimiento (1996-2017)

(número, viviendas)

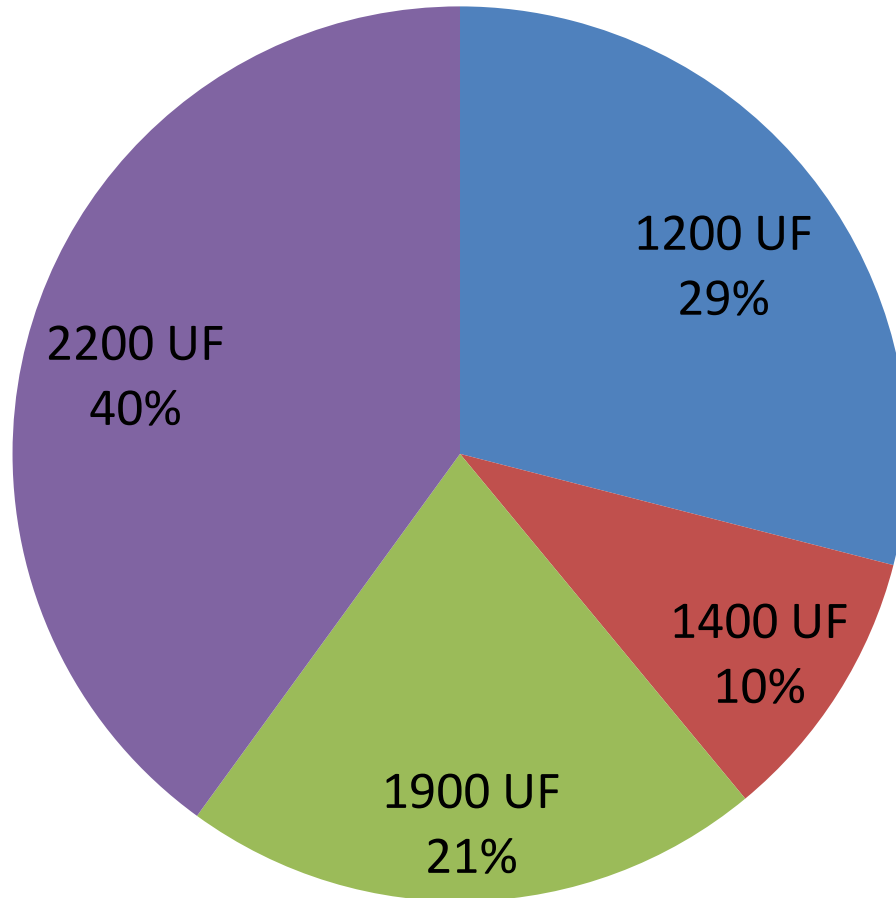


Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2017.

Nota: Diferencias a través del tiempo años consecutivos: Al 95% de confianza, las diferencias NO SON estadísticamente significativas, EXCEPTO: viviendas irrecuperables (2009-2011) y (2011-2013); hogares allegados (2009-2011), (2013-2015) y (2015-2017); núcleos allegados hacinados (2013-2015).



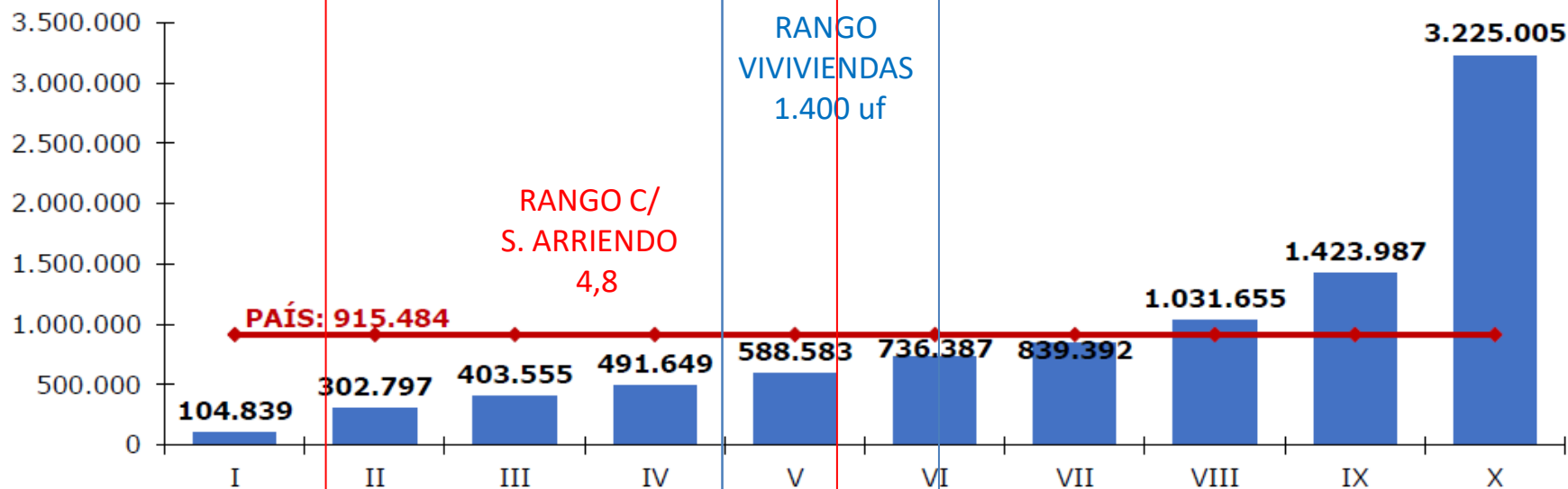
## Valores de venta viviendas Proyectos Ds 19 en venta a la fecha 145.000





## Ingreso autónomo promedio del hogar por decil de ingreso autónomo per cápita del hogar, 2015 y 2017

(\$ noviembre 2017)



\* Al 95% de confianza, las diferencias SON estadísticamente significativas respecto al promedio nacional para todos los deciles.  
 \* Se excluye servicio doméstico puertas adentro y su núcleo familiar.

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2017.

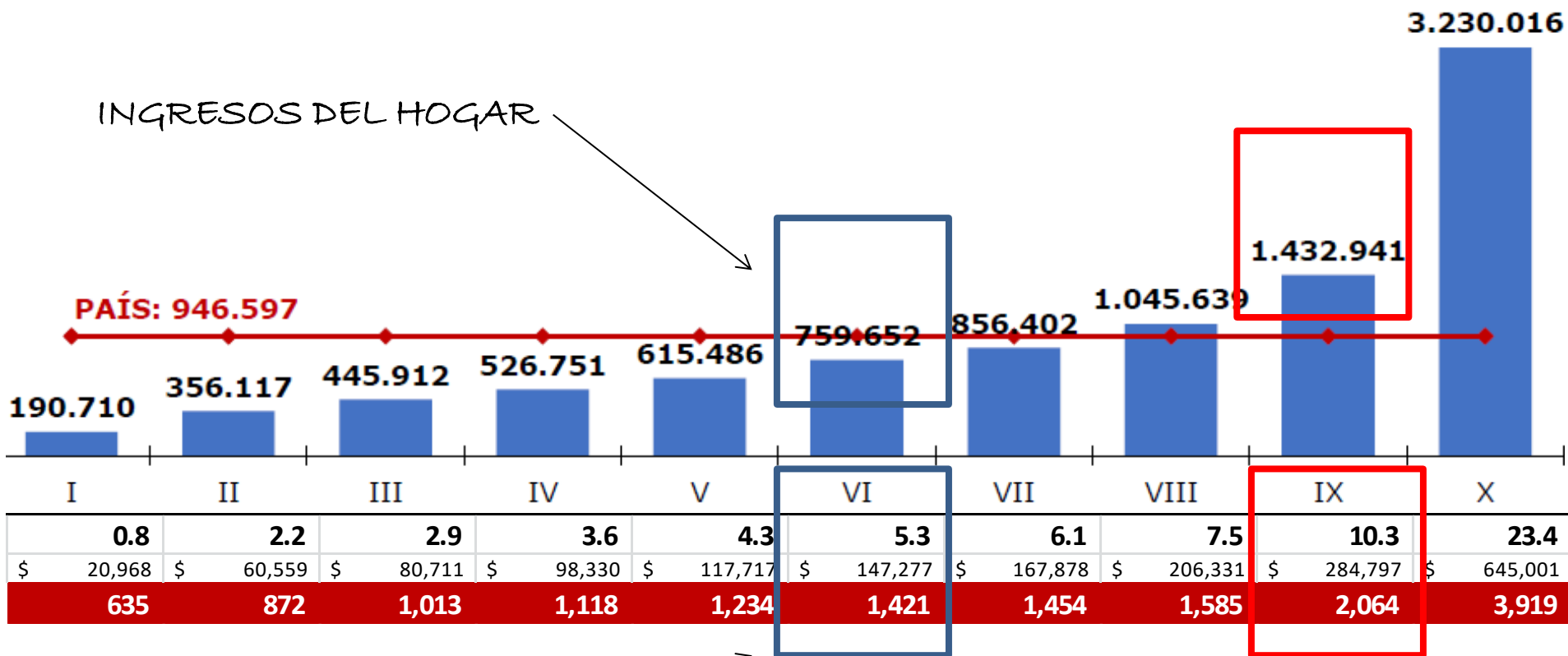
# PROYECTO DE LEY DE INTEGRACION SOCIAL Y URBANA



Con Subsidio Ds 19 tasa 4,0%

Quintil	I	II	III	IV	V	VI	VI	VII	IX	X
Subsidio UF	500	500	500	500	500	500	400	300	300	-
Aporte pie UF	10	10	30	30	30	40	50	50	60	60
Tota pie UF	510	510	530	530	530	540	450	350	360	60
Dividendo ajustado Ds 19UF	0.8	2.2	2.9	3.6	4.3	5.3	6.1	7.5	10.3	23.4
	\$ 20,968	\$ 60,559	\$ 80,711	\$ 98,330	\$ 117,717	\$ 147,277	\$ 167,878	\$ 206,331	\$ 284,797	\$ 645,001
Valor vivienda con DS19 UF	635	872	1,013	1,118	1,234	1,421	1,454	1,585	2,064	3,919

INGRESOS DEL HOGAR



VALOR DE LA VIVIENDA

Dividendo ajustado 20% ingresos del hogar, aplicando subsidio DS 19



## POLÍTICAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL URBANA

En materia de política de suelo la PNUD propone valorar su **función social** a través de herramientas que permitan disponer de **terrenos bien localizados** para favorecer la **integración social urbana**.

# PROYECTO DE LEY DE INTEGRACION SOCIAL Y URBANA



el Derecho a  
Hábitat y V  
adecuado

**LABORATORIO URBANO**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

		2014	2015	2016	2017	2018
Subsidio al Arriendo DS 52	Unid.	7,103	3,211	11,407	11,809	11,342
	U.F.	1,186,753	521,678	1,905,902	2,039,957	2,027,621
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 115	Unid.		50,462	0	0	0
	U.F.		20,992,192	0	0	0
Programa Integración Social y Territorial DS18	Unid.		0	37,438	32,206	24,840
	U.F.		0	17,408,670	15,007,996	11,575,440
<b>Arriendo acumulado</b>						<b>44,872</b>
<b>Integración acumulado</b>						<b>144,946</b>

Subsidios Pagados		2014	2015	2016	2017	2018
Programa Extraordinario de Reactivación e Integración Social DS 115	Unid.	0	0	2,628	11,493	12,651
	U.F.	0	0	1,304,330	5,255,095	5,743,533
Programa Integración Social y Territorial DS18	Unid.	0	0	0	0	2,308
	U.F.	0	0	0	0	1,089,501
<b>Arriendo acumulado ESTIMADO (50%)</b>						<b>10,620</b>
<b>Integración acumulado</b>						<b>29,080</b>

## SUPUESTO:

5% de proyectos de Integración

**7,247 Viviendas fuera de norma**

**Planificada IPT**

**137,699 Viviendas dentro norma IPT**

20% de ellas para arriendo, regla 5x1

**1,449 Viviendas para Subsidio Arriendo**

## Normas de Urbanización - Ley General de Urbanismo y Construcciones

Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Art 116	Se entenderá por <i>normas urbanísticas</i> aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General instrumentos de planificación territorial <u>que afecten a:</u>
a	edificaciones,
b	subdivisiones,
c	fusiones,
d	loteos o
e	urbanizaciones,

## Normas Urbanísticas

Altura máxima

Coficiente de constructibilidad

Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública

Adosamientos

Coficiente de ocupación de suelo o de los pisos

Instalaciones de publicidad

Antejardines

Densidades máximas

Ochavos

Alturas máximas de edificación

Distanciamientos

Rasantes (Sombras)

Áreas de riesgo o de protección

Escalas de Equipamiento

Superficie predial mínima

Cesiones

Estacionamientos

Sistema de agrupamientos

Usos de Suelo





## Normas de Urbanización

Flexibilidades Normativas sobre IPT	Automatico contra requisitos		Enmienda IPT	Propuesta Ley
	Conjunto Armónico 2.6.4 y s. OGUC	Viviendas Económicas 6.1.8 4 pisos	Enmiendas IPT 2-.1.13 OGUC	
En lo relativo a:				
1 los usos de suelo,				Flexibilidad no reglada Resolución de la Seremi MINVU
2 cesiones,		eximido		
3 sistemas de agrupamiento,		solo calles vecinas		
4 coeficientes de constructibilidad,	50% -30%	eximido	30%	
5 coeficientes de ocupación de suelo o coeficientes de ocupación de los pisos superiores,		eximido	30%	
6 superficie predial mínima,		eximido	30%	
7 alturas máximas de edificación,	25% mínimo 1	eximido	20%	
8 adosamientos,		eximido		
9 distanciamientos,		solo predios vecinos		
10 antejardines,		solo calles vecinas	100%	
11 ochavos y		eximido		
12 rasantes,		solo predios vecinos		
13 densidades máximas,		25%		
14 estacionamientos,			disminuir	
15 franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y				
16 áreas de riesgo o				
17 áreas de protección.				

¿Es necesario para unas 1.500 viviendas en 4 años?

¿ Es posible si fueran varios miles más?



## PROPUESTA DE LEY DE INTEGRACIÓN

84°

- ✓ MINVU mediante RESOLUCIÓN FUNDADA, previa CONSULTA al MUNICIPIO establecerá ZIU.
- ✓ Seremi solicita al MINVU ó DDU podrá elaborar directamente la propuesta.
- ✓ La OGUC precisará los indicadores y estándares para ser considerados en tales zonas.
- ✓ La OGUC establecerá el procedimiento de elaboración y aprobación ZIU.

85°

- ✓ OGUC reglamentará beneficios e incentivos a normas urbanísticos a incluir en las Resoluciones ZIU y sus condiciones.
- ✓ Las CONDICIONES podrán ser:
  - Incorporar viviendas a programa arriendo estatal.
  - Otras condiciones, tales como AUMENTO APORTES a ESPACIO PUBLICO u OBLIGACION DE DETERMINADO % a DETERMINADO USO.
- ✓ ZIU en áreas con o SIN IPT, en ambos casos se darán beneficios sobre la norma.



## PROPUESTA DE LEY DE INTEGRACIÓN

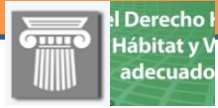
### IPT LOCAL

- ✓ Organismos SEIA con competencia ambiental.
- ✓ Participación ciudadana y audiencias públicas.
- ✓ Concejo municipal.
- ✓ Seremi Minvu.
- ✓ Consejo Regional sino hay IPT intercomunal.
- ✓ Contraloría cuando hay Core.

### IPT Intercomunales

- ✓ Organismos SEIA con competencia ambiental.
- ✓ Participación Concejos municipales.
- ✓ Seremi Minvu.
- ✓ Consejo Regional .
- ✓ Contraloría cuando .

**TODO ESTE PROCESO DE DEFINICIÓN DE NORMAS URBANISTICAS Y OTROS PODRÍA SERA FELXIBILIZADO EN SUS RESULTADOS**



Artículo 28°

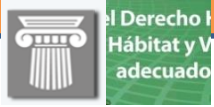
*“El Serviu podrá CONCESIONAR USO Y GOCE de terrenos de su propiedad o DE OTROS órganos de la ADMINISTRACIÓN del ESTADO...”*

- ✓ El Concesionario se obliga Construir, Operar y Mantener:
  - ✓ Viviendas (no fija mínimo porcentual)
  - ✓ Otras edificaciones (cualquiera).
  
- ✓ CONTRAPRESTACIÓN:
  - ✓ Explotarlas comercialmente
  - ✓ Por un tiempo determinado (pero no definido un máximo).
  
- ✓ BAJO CONDICIÓN:
  - ✓ Contemplar un porcentaje (no precisado) de las viviendas (que se construyan, tampoco definidas) destinadas a beneficiarios de subsidios de arriendo.



Artículo 28°

- ✓ Vencida la Concesión:
  - ✓ Serviu dispone (**vende, arrienda, mantiene**).
  - ✓ Opta por nueva CONCESION.
  
- ✓ También podrá CONCESIONAR:
  - ✓ Otras edificaciones SERVIU
  - ✓ Edificaciones obtenidas por este mecanismo.
  
- ✓ LICITACIONES, se regirán por:
  - ✓ Este artículo (**no hay más marco regulatorio directo**).
  - ✓ Reglamento que se dicten (**DS , solo MINVU**).
  - ✓ Bases de Licitación (**solo MINVU**).
  
- ✓ CONTRATO , es escritura pública, se inscribe en CBR.
  
- ✓ CONCESIONARIO, podrá constituir HIPOTECA sobre derecho real de uso y goce.



## Déficit habitacional - Integración

- ✓ El Déficit Habitacional Cualitativo mantiene su vigencia como problemática. 1 de cada 11 hogares necesita urgentemente una vivienda, más de 1,5 millones de personas. A ello se suman los que desean ser propietarios.
- ✓ Un 60% de la población, aproximadamente, no tiene acceso a una fórmula de pago para una vivienda en el mercado.
- ✓ El suelo fiscal es necesario para contribuir a la disminución de ese déficit, pero también para las necesidades de integración social y déficit urbanos.
- ✓ Actualmente se entregan a razón de 22.000 subsidios al año del FSEV. Tras ellos hay centenares de Comités de Vivienda en todo Chile cuya dificultad central para postular es acceso a suelo urbanizado o urbanizable.



## Déficit habitacional - Integración

- ✓ Tras las 22.000 familias organizadas hay en promedio 4,5 años de trabajo y otras 20.000 familias ingresadas a los bancos de proyectos con calificación próxima para los subsidios del año siguiente.
- ✓ Los terrenos Serviu han sido priorizados para estos Comités. ¿Es viable traspasar parte de estos terrenos, los mejor localizados, a viviendas de sectores medios, una parte de mayor valor, y para otros usos?
- ✓ Actualmente el Estado cuenta con mecanismos para gestionar el suelo urbano con fines de integración social, sin embargo su utilización ha sido escasa y poco efectiva, principalmente por la falta de una política de adquisición financiada y de mecanismos administrativos expeditos en tal sentido.



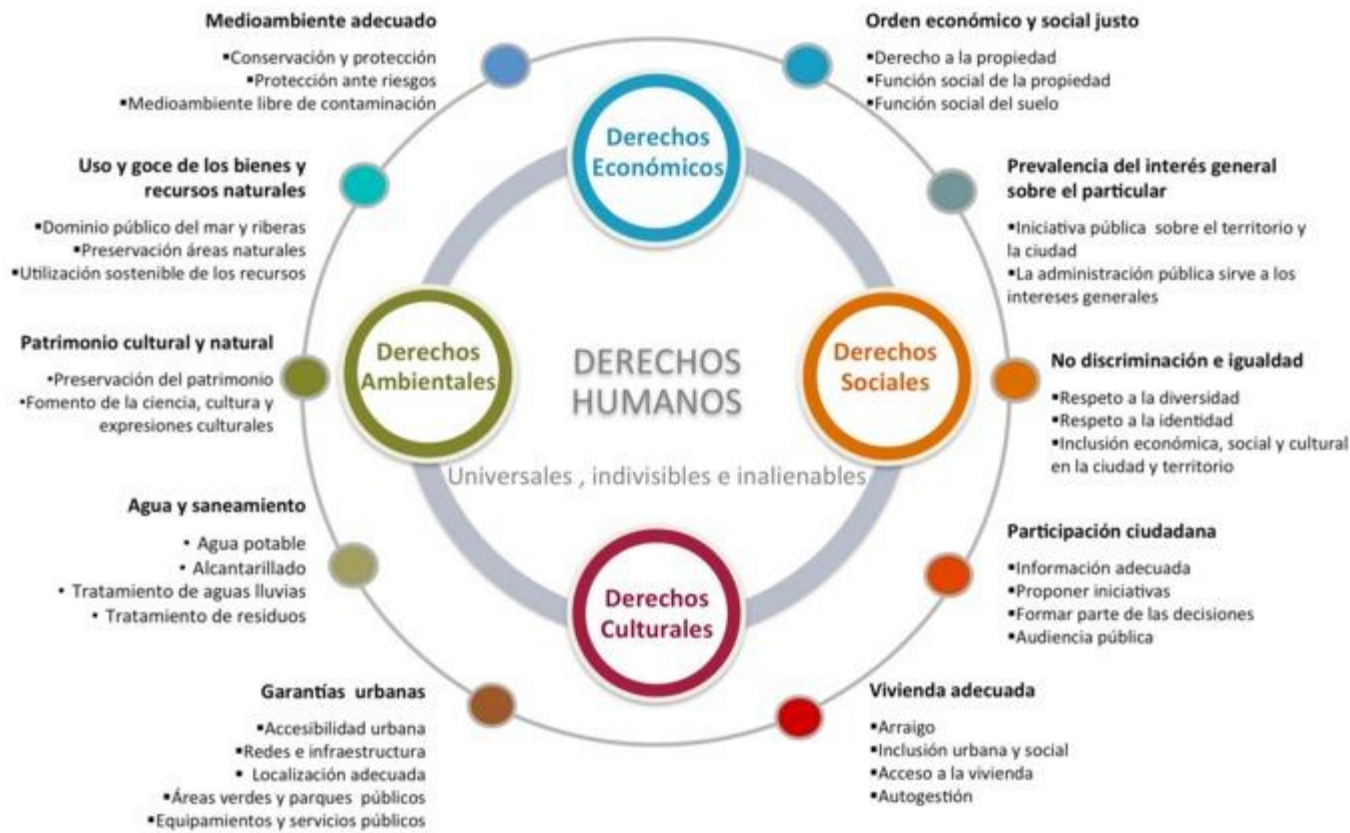
## Déficit habitacional - Integración

- ✓ El Estado dispone de pocos terrenos urbanizados o urbanizables razonablemente. La mayor parte de ellos además fuera de norma.
- ✓ No es sostenible mantener un ritmo adecuado de compra de terrenos para ESTADO con las actuales reglas de compras de terrenos y pasarlos a propiedad privada para construir viviendas destinadas a sectores vulnerables. (déficit 500.000 viviendas, 80 viv/ha, 6.500 ha urbanizadas)
- ✓ El suelo y su función social es la problemática central que se viene ante un Estado con recursos limitados. En ese contexto no es adecuado entregar sin un análisis detallado, suelo público a gestión privada con fines de lucro.
- ✓ No se visualizan claramente criterios del “bien público” en la normativa ni mecanismos de evaluación.





## Dignidad humana en el territorio y la ciudad.





## DERECHO A LA CIUDAD Y EL TERRITORIO



<http://www.derechoyterritorio.com/>  
[facebook.com/porelderechoalaciudadylelterritorio/](https://facebook.com/porelderechoalaciudadylelterritorio/)





## Ideas para un desarrollo:

- ✓ Las Normas a flexibilizar debieran estar acotadas en el mismo cuerpo de la Ley y no entregadas con un 100% de apertura a autoridades administrativas.
- ✓ Las comunidades locales deben ser a lo menos informadas, consultadas y eventualmente algún recurso de decisión.
- ✓ Los Serviu herederos de las Corporaciones tienen amplias facultades para construir, arrendar, entregar en explotación terrenos y construcciones. No queda clara la necesidad jurídica de esta Ley en ese alcance.
- ✓ Es necesario contar con mecanismos excepcionales para modificar un IPT frente a proyectos excepcionales con un claro beneficio público. Pero ello debe ser normado explícitamente y haciéndose cargo de los eventuales impactos.



Gracias