

Propuestas de Políticas de Suelo para la Integración Social



Luis Eduardo Bresciani L.
Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

Contenidos

1.Mandato

2.Elementos de Contexto

3.Propuestas para la Integración Social

I. Mandato de la Propuesta

Propuestas se desprenden de Política Nacional de Desarrollo urbano que definió la segregación social como prioridad nacional.



5 ámbitos

Estas propuestas surgen del mandato de la Presidenta de la República, quien solicitó al CNDU que:

*“formulara una propuesta de reforma en materia de suelo, que nos permita implementar una **política que garantice la integración social** y se prioricen **los fines sociales sobre los particulares**”.*

II. Contexto Urbano

Valora los avances nacionales:

- 1. Reducción del déficit habitacional.** 2,7% crecimiento anual de viviendas. Formalidad de la construcción y urbanización.
- 2. Cobertura de servicios básicos urbanos.** 100% de tratamiento de aguas servidas, 100% de acceso a electricidad, agua potable, manejo de residuos.
- 3. Programas de Recuperación de Barrios e Integración Social.** Programa QMB, Espacios Públicos, Planes de Transporte, Subsidios de Mejoramiento, de Proyectos Integrados y Arriendo .
- 4. Cobertura de Transporte Público en las ciudades.**
- 5. Regulación del suelo en todas las ciudades.** 70% de comunas tiene un plan aprobado y actualizado.

Pero....

Asume nuestras principales **deudas de las ciudades chilenas:**

1. Segregación social

2. Desigualdad urbana

3. Debilitamientos de la participación social

Propuesta de Política de Suelo e Integración Social



Desigualdad Urbana. El 40% de la familias habitan en barrios con bajos estándares. **1.200.000 familias** viven en viviendas deficitarias

Segregación Social

Santiago

Grupos Socio Económicos



Grupos Pobres



Grupos Medios



Grupos Altos



Propuesta de Política de Suelo e Integración Social



Segregación Social, a pesar del éxito en la reducción de la pobreza urbana y las políticas de acceso a la vivienda.

Propuesta de Política de Suelo e Integración Social

Valparaíso



Segregación Social expresada en zonas vulnerables con efectos destructivos

III. Propuestas para la Integración Social

Factores que contribuyen al problema.

1. **Imperfecciones del mercado y precio del suelo** como factor dominante para definir la localización de viviendas y actividades.
2. **Descoordinación de las políticas desarrollo urbano (normativa)** de las políticas de infraestructura y políticas habitacionales.
3. **Fuerte énfasis en subsidios a la compra de viviendas** en lugar de mecanismos de movilidad y acceso a la vivienda.
4. **Sectorialismo** de las decisiones urbanas.
5. **Desigualdad de recursos entre comunas y ciudades.**
6. **Limitados mecanismos de participación** efectiva de las comunidades en el desarrollo urbano.

3 ámbitos de la ampliación de capacidades públicas:

Regular para el Futuro

Regular la Integración Social Urbana

Regular la Equidad Urbana

Regenerar el Presente

Invertir para Regenerar la Ciudad Segregada

Gestionar el Suelo Público

Fortalecer a la Comunidad

Fomentar la Gestión la Sociedad Civil

Garantizar la Participación Ciudadana Efectiva

1. REGULAR LA EQUIDAD E INTEGRACIÓN

La integración social y la equidad debe ser entendidas como condiciones de sustentabilidad urbana, para lo cual se requiere perfeccionar el marco de regulaciones sobre los proyectos públicos y privados que la garanticen a futuro.

1.1 Regulaciones para incrementar la Equidad Urbana.

- **Garantías de Estándares Urbanos Nacionales** exigibles a la planificación urbana y a los proyectos públicos y privados.
- **Equidad tributaria territorial**, eliminación de excepciones, vacíos y desigualdades en los tributos a bienes raíces (loopholes) e incremento de financiamiento municipal de desarrollo urbano.

1.2. Regulaciones para incrementar la Integración Social.

▪ **Incentivos urbanísticos para la Integración Social**

aplicables al desarrollo inmobiliario, tales como cesiones y porcentajes de viviendas de interés social asociados densificación y extensión urbana.

▪ **Prohibición de normas urbanísticas discriminatorias** que limitan la oferta de suelo y el emplazamiento de viviendas de interés de interés público (financiadas por Estado)

▪ **Eliminación de vacíos que generan espacios de especulación del suelo,** eliminado las excepciones de impuestos asociadas. perfeccionado tributos a terrenos eriazos (agrícolas) y a la enajenación de bienes raíces que hoy no tributan como el resto de las empresas.

2. REGENERAR LA CIUDAD SEGREGADA.

(Planes y Proyectos Urbanos)

La regulación es insuficiente para revertir la actual segregación y desigualdad urbana. Se requiere una fuerte intervención del Estado con inversiones públicas y gestión del suelo.

2.1. Institucionalidad Descentralizada de Regeneración Urbana.

- **Servicios Regionales de Desarrollo Urbano (SRDU)**
- **Ampliación de capacidad de gestión** y facultades de asociación con entidades públicas (p. ej., Municipios) y privadas.

2.2. Más Inversión Pública en la Ciudad Segregada.

- **Planes y Proyectos de Regeneración Urbana**, en “Zonas Prioritarias” definidas por el Estado.
- **Planes Directores de Movilidad** para sectores deficitarios y vulnerables.
- **Incremento inversión en Espacios Públicos y Recuperación de Barrios** . Para cumplir las nuevas garantías (estándares).

2.3. Gestión Pública del Suelo y la Vivienda Inclusiva

- **Sistema Integrado de Suelos Públicos Urbanos** o “Banco de suelo público urbano” destinado a desarrollo urbano social y a transparentar la gestión de la cartera de suelo público. .
- **Financiamiento Habitacional para la Integración Social**, con foco en la movilidad (arriendo y vivienda usada), proyectos de integración social, subsidios de gastos comunes y apoyo a la mantención del stock de barrios y viviendas.

3. NUEVO ROL DE LA SOCIEDAD CIVIL

La creciente fractura social generada por la segregación social requiere de mecanismos que permitan reconstruir redes sociales, fortalecer el capital social e impulsar comunidades que lideren sus propios procesos de regeneración urbana.

- **Participación Ciudadana Efectiva** garantizados en todas las escalas del desarrollo de la ciudad y el territorio, reglamentando su carácter obligatorio en la toma de decisiones de los actores públicos.
- **Apoyo técnico especializado a las organizaciones sociales** que participan en los procesos de desarrollo urbano.
- **Financiamiento público de la iniciativas de la sociedad civil organizada**, ONGs, fundaciones, cooperativas y diversas formas de organización social en el desarrollo de proyectos y planes de viviendas y barrios.

Visión Amplia de la Integración Social

Equidad
Urbana

Diversidad
Social

Cohesión
Social

Propuestas de Políticas de Suelo para la Integración Social



Luis Eduardo Bresciani L.
Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano