

# ***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*