



CIUDAD SOMOS TODOS

4 al 7 de mayo 2015

SEMANA DE LA CONSTRUCCIÓN 2015

  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



CIUDAD SOMOS TODOS

# PROPUESTAS PARA UNA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN SOCIAL URBANA

Fernando Herrera G.  
Presidente Comisión de Urbanismo

06 de mayo, 2015



# ¿DONDE ESTAMOS?

- La urbanización es una tendencia mundial

**60%**  
de la población  
mundial vivirá  
en Ciudades 2030

Fuente : McKinsey Global Institute

**0,47%**  
de la superficie de la  
tierra es ocupada  
por ciudades

Fuente : Lincoln Institute, 2010

**80%**  
del GDP mundial se  
genera en las  
ciudades

Fuente : Rode, Phillip, 2014

- ...Y en Chile

**89%**  
de la población  
chilena vive hoy en  
áreas urbanas

Fuente: INE

**0,44%**  
de la superficie del  
país es ocupada  
por ciudades

Fuente: Lincoln Institute, 2010

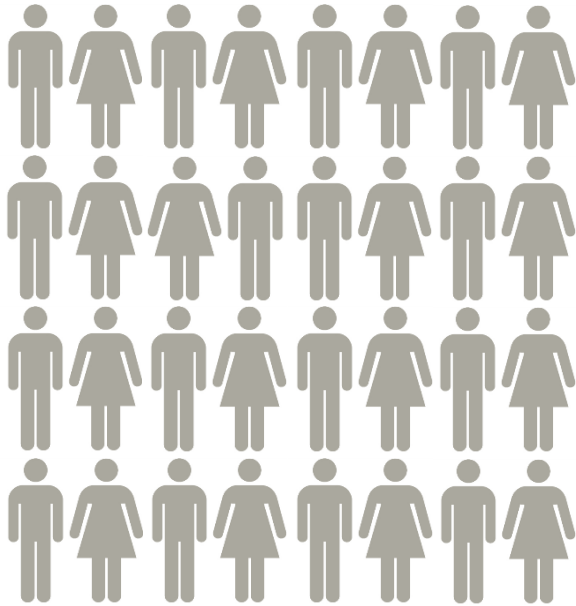
**62,4%**  
del PIB nacional es  
generado por las tres  
áreas metropolitanas

Fuente: SUBDERE

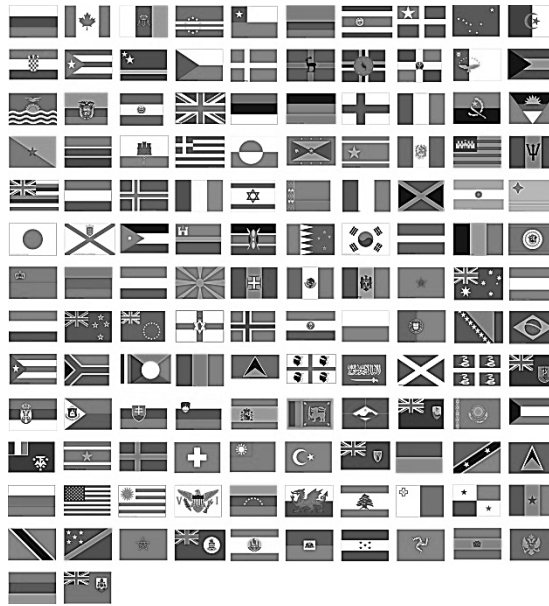
¿CUAL ES EL DESAFÍO?

# Las ciudades crecen hoy por

**crecimiento vegetativo**



**migración**



**crecimiento del ingreso**

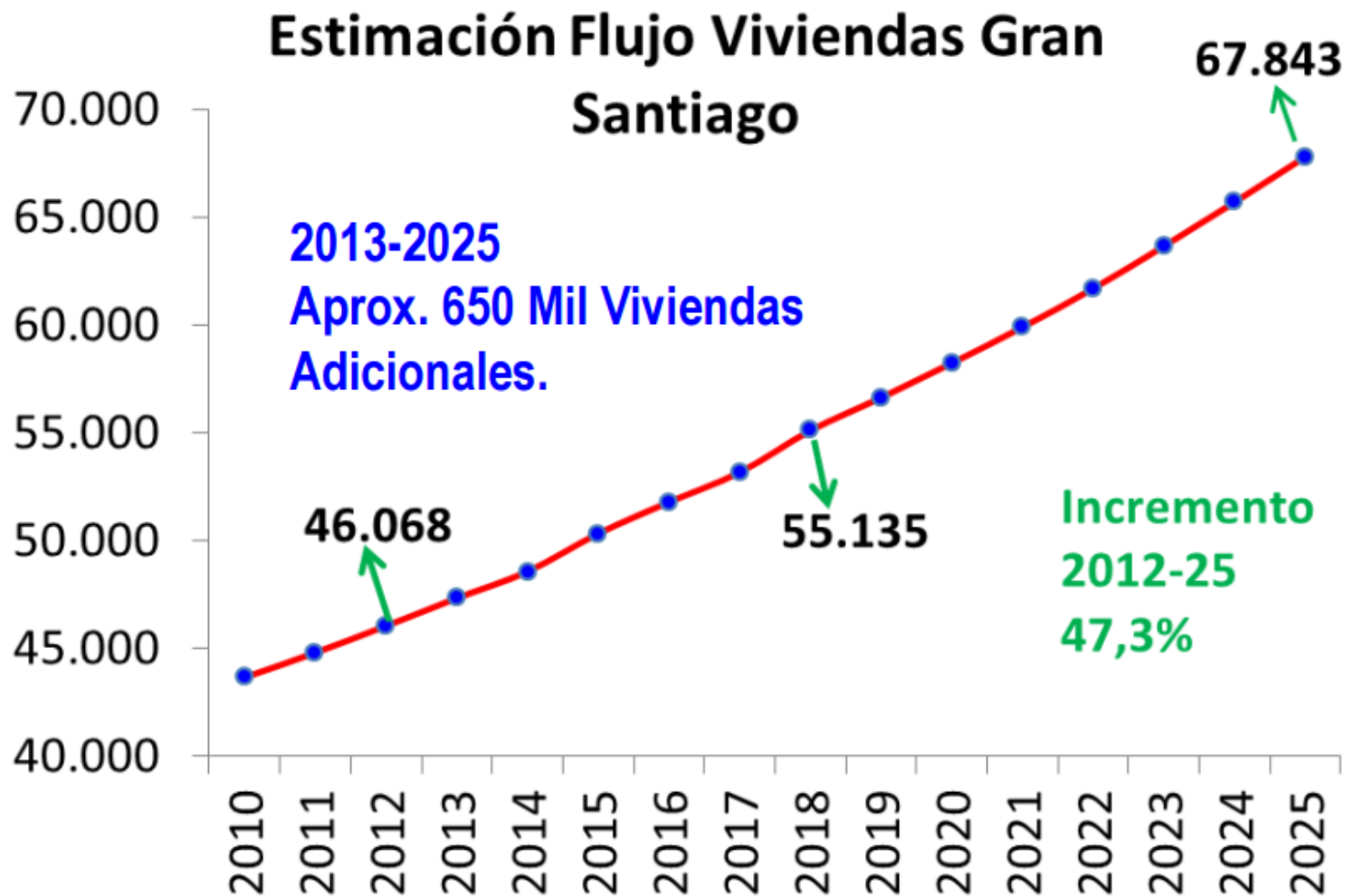


¿CUAL ES EL DESAFÍO?

**SOLO SANTIAGO DEBERÁ ACOGER A  
1.330.000 NUEVOS HABITANTES  
HACIA 2030**

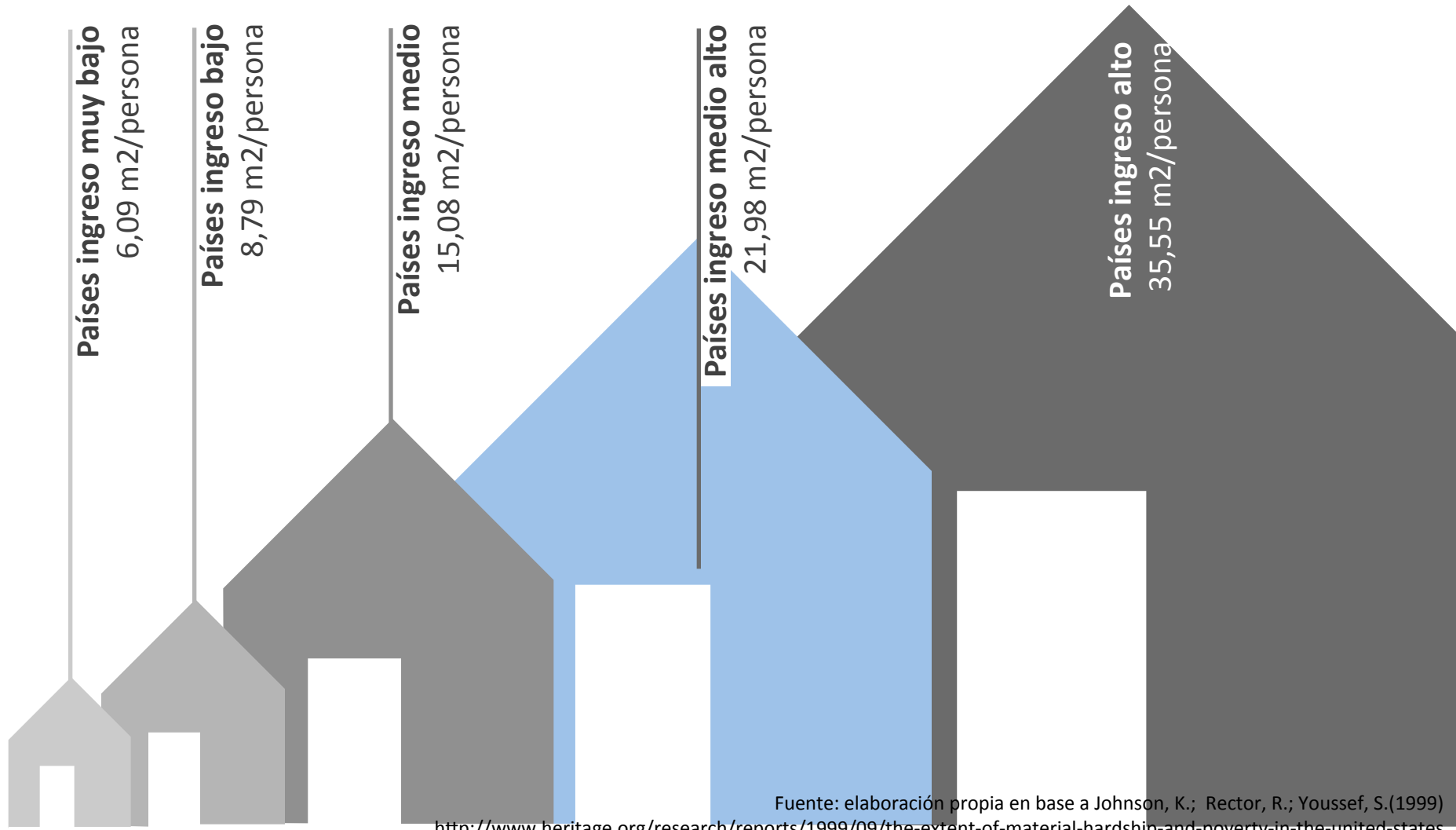
Fuente: Memoria Explicativa PRMS-100, 2013

# ¿CUAL ES EL DESAFÍO?



Fuente: Gemines, 2013

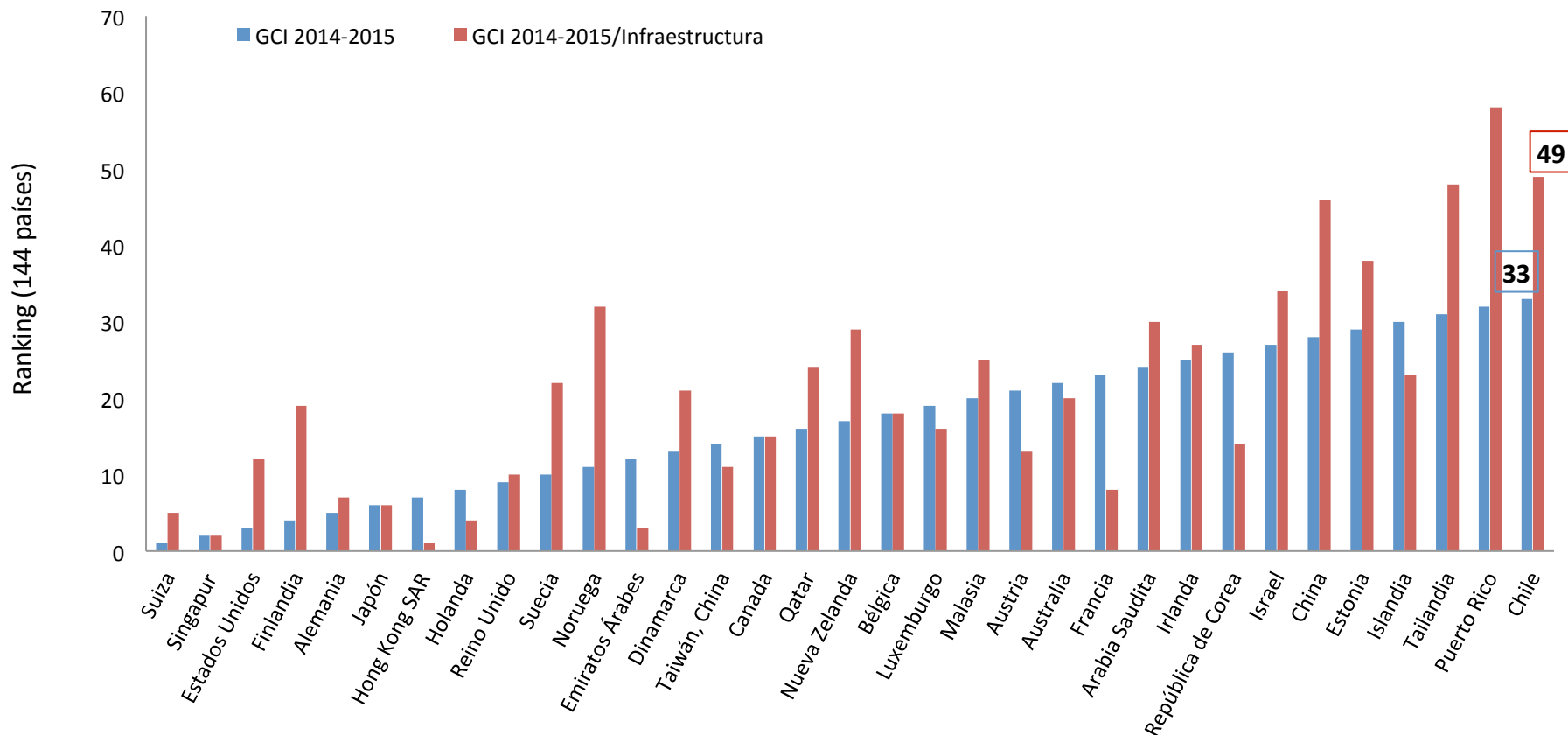
# ¿CUAL ES EL DESAFÍO?



Fuente: elaboración propia en base a Johnson, K.; Rector, R.; Youssef, S.(1999)  
<http://www.heritage.org/research/reports/1999/09/the-extent-of-material-hardship-and-poverty-in-the-united-states>

# Ciudades más competitivas aumentan la demanda por más y mejores viviendas, espacio público e infraestructura

## ÍNDICE GLOBAL DE COMPETITIVIDAD





**¿CUAL ES EL DESAFÍO?**

**¿Dónde y en que condiciones de estándares urbanos se localizarán esa población y esas viviendas?**

# DENSIDAD COMO ALTERNATIVA

DENSIDAD BUENA / DENSIDAD MALA - MANHATTAN, NUEVA YORK



Fuente: Rode, P. (2014) Urbanisation and urban change.

PROPUESTAS PARA UNA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN

# DENSIDAD COMO ALTERNATIVA

DENSIDAD BUENA / DENSIDAD MALA - BARCELONA



Fuente: Rode, P. (2014) Urbanisation and Urban change.

PROPUESTAS PARA UNA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN

# DENSIDAD COMO ALTERNATIVA

DENSIDAD BUENA / DENSIDAD MALA - MUMBAI



Fuente: Rode, P. (2014) Urbanisation and urban change.

PROPUESTAS PARA UNA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN

# ¿Cómo el Estado se ha hecho cargo de esta realidad?

# RESTRICCIONES A LA OFERTA

## PROPUESTA DE LA PLANIFICACIÓN

### PRMS 1994

# 150 HAB/HA

Ahmedabad (India)	198
Pune (India)	112
Surat (India)	210
Abidjan (C. Marfil)	147
Alejandro (Egipto)	156
Bandung (Indonesia)	124

### SANTIAGO HOY

# 63 HAB/HA

Düsseldorf	25
Toronto	28
Barcelona	43
Madrid	47
San Francisco	21
Milan	28

Fuente: Demographia (2014) World Urban Areas

# RESTRICCIONES A LA OFERTA



Fuente: Googleearth

SOBRE LA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN

# RESTRICCIONES A LA OFERTA



Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)

**SOBRE LA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN**



## RESTRICCIONES A LA OFERTA

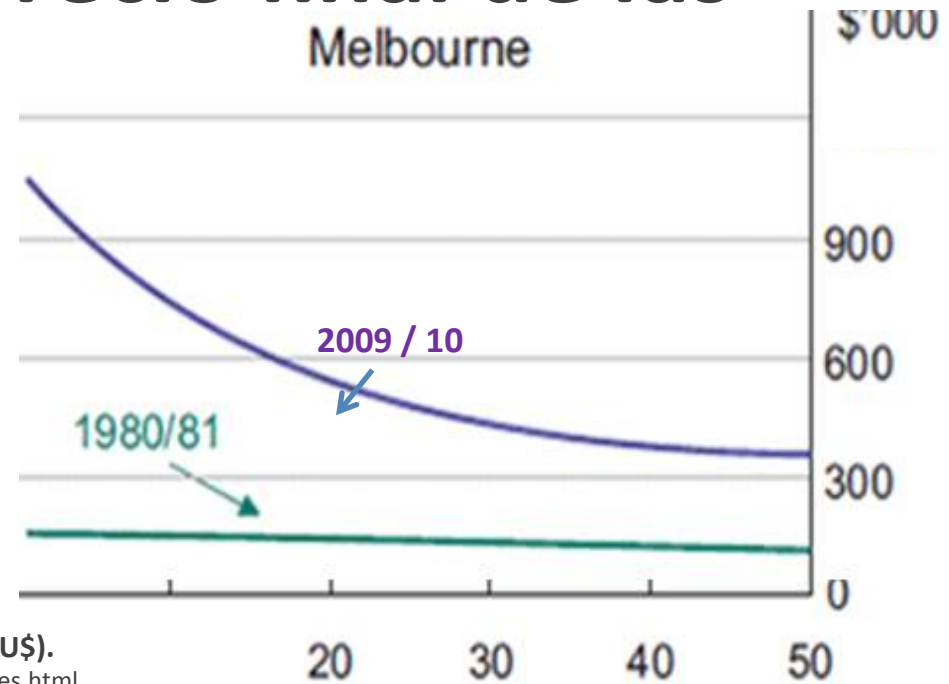
**La evidencia demuestra que la zonificación y otros controles al uso del suelo encarecen el precio final de las viviendas**

Glaeser, E.; Gyourko, J. (2002)

# RESTRICCIONES A LA OFERTA

La evidencia demuestra que la zonificación y otros controles al uso del suelo encarecen el precio final de las viviendas

Glaeser, E.; Gyourko, J. (2002)



Precios reales de vivienda en relación a su distancia al centro (en AU\$).

Fuente: Yates, Judith (2011) <http://www.rba.gov.au/publications/confs/2011/yates.html>

# RESTRICCIONES A LA OFERTA

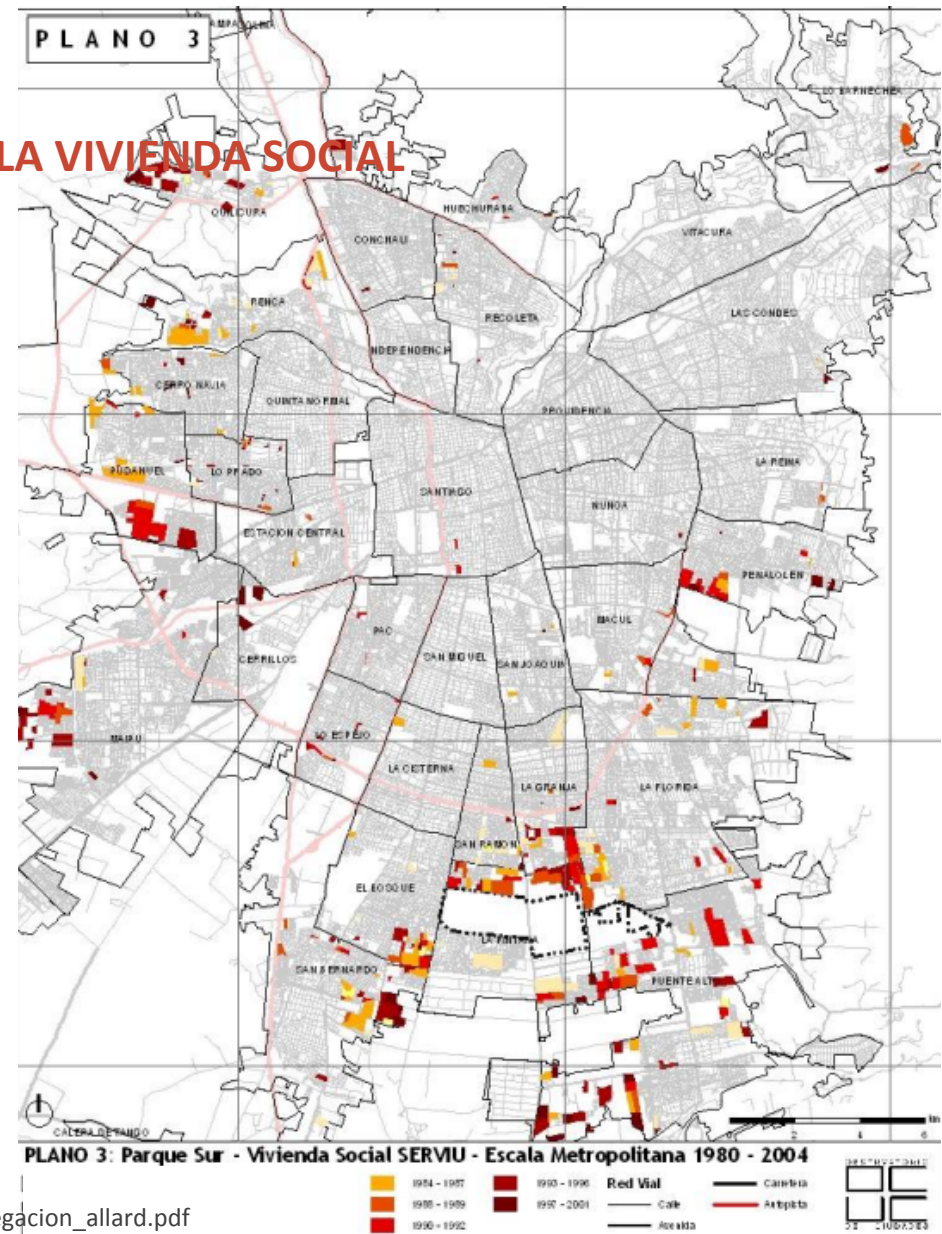
**Las restricciones se han justificado en que el crecimiento, tanto por extensión o densificación, implica costos para los ciudadanos producto de un insuficiente sistema de mitigación de externalidades.**

**Entonces,  
¿Cuál ha sido el resultado del  
accionar del Estado?**

# ACCIÓN DEL ESTADO

## EFFECTOS EN LA CIUDAD – SEGREGACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

La política de vivienda social ha ubicado a los hogares de menores recursos en zonas alejadas de la ciudad, con mala conectividad y acceso a bienes de uso común.



Localización Vivienda Social SERVIU 1980 - 2004

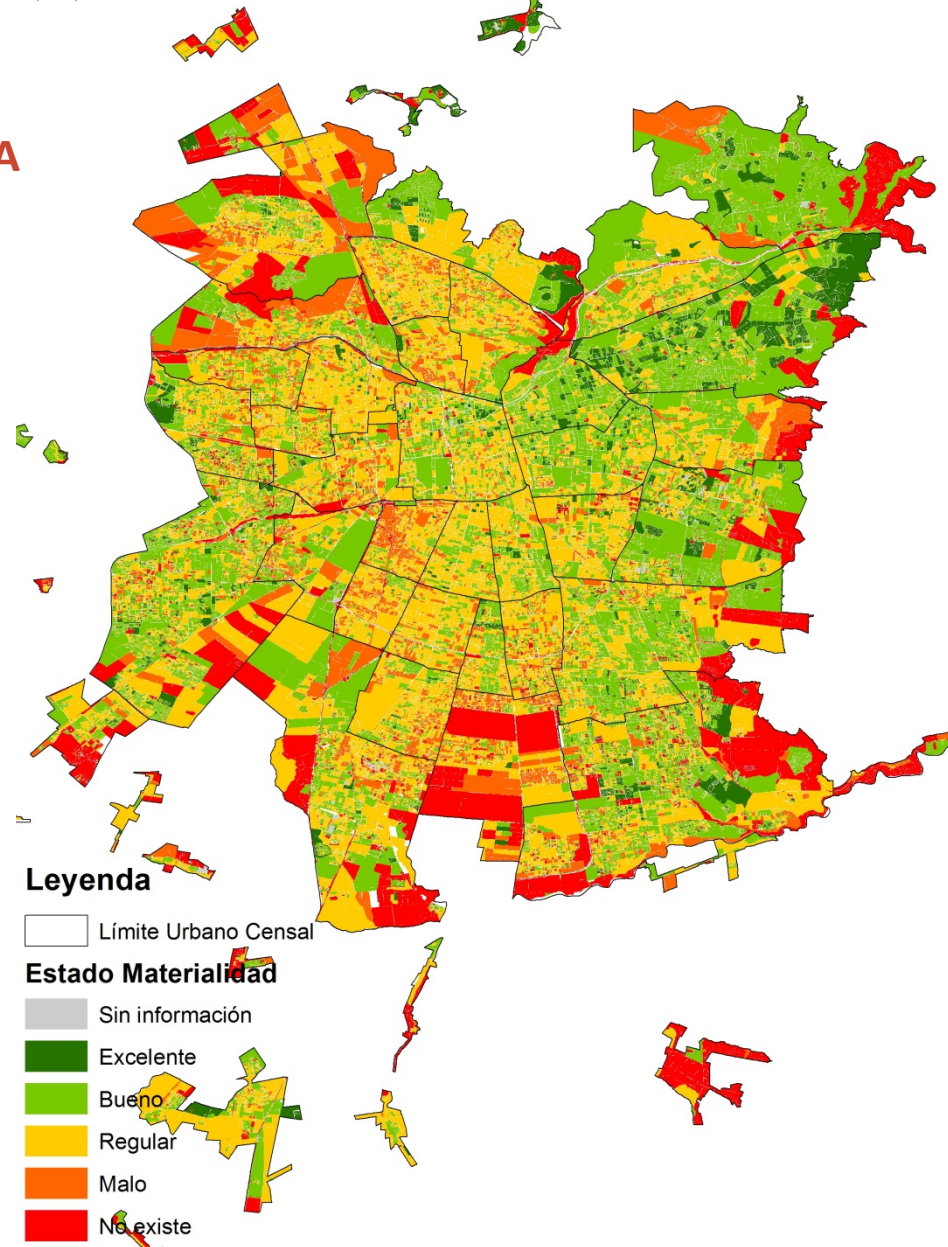
Fuente: OCUC (2007) [http://www.cepchile.cl/dms/archivo\\_4368\\_2472/sem\\_segregacion\\_allard.pdf](http://www.cepchile.cl/dms/archivo_4368_2472/sem_segregacion_allard.pdf)

SOBRE LA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN

# ACCIÓN DEL ESTADO

## EFFECTOS EN LA CIUDAD – INEQUIDAD URBANA

La inexistencia de estándares de infraestructura urbana y la fragmentación de la política urbana han causado una importante inequidad en la calidad de los bienes de uso común, **como las veredas.**



**Estado Materialidad Veredas Gran Santiago, 2011**

Fuente: elaboración propia CChC 2015, en base a Precenso 2012.

# ACCIÓN DEL ESTADO

EFFECTOS EN LA CIUDAD – DESIGUALDAD URBANA

**LAS EXCEPCIONES A LOS ESTÁNDARES VIGENTES  
HAN AGRAVADO LA SITUACIÓN DE SEGREGACIÓN  
DE PARTE DE LA POBLACIÓN.**

Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)

**SOBRE LA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN**

**ACCIÓN DEL ESTADO**

**EFFECTOS EN LA CIUDAD – DESIGUALDAD URBANA**

**1,6 MILLONES DE PERSONAS VIVEN EN  
LOS QUE SE PUEDEN CONSIDERAR  
BARRIOS SEGREGADOS**

Atisba, 2010

Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)

**SOBRE LA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN**

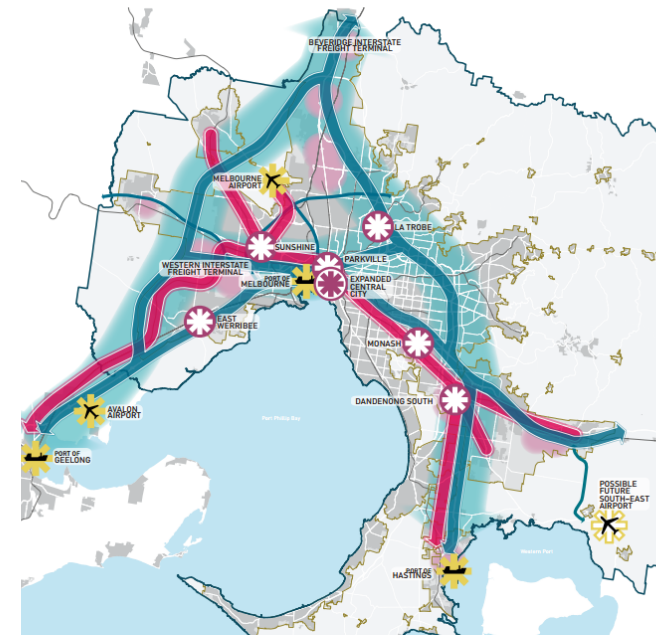
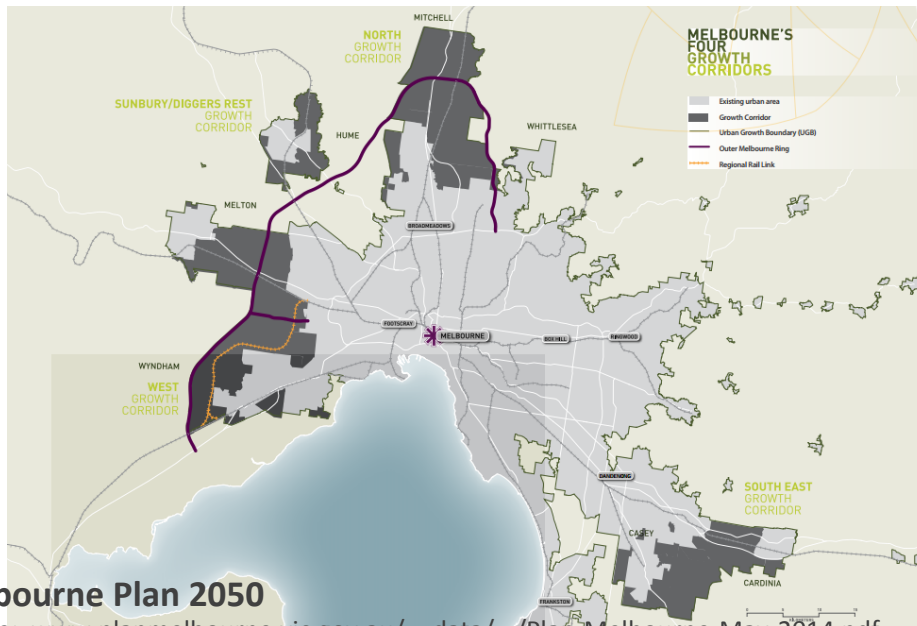
**chc**  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



**¿Cómo el Estado “garantiza” el acceso a “equidad urbana” a los ciudadanos actuales y futuros?**

# ¿COMO PODEMOS ABORDAR ESTE PROBLEMA?

1. Aumentando la oferta de suelo urbano regulado, de todo tipo, permitiendo equilibrar la oferta con la demanda futura, y el estándar urbano de los habitantes originales y nuevos.



# ¿COMO PODEMOS ABORDAR ESTE PROBLEMA?

- 1. Aumentando CON HOLGURAS la oferta de suelo urbano regulado, de todo tipo, permitiendo equilibrar la oferta con la demanda futura, y el estándar urbano de los habitantes originales y nuevos.**
- 2. Estableciendo mecanismos eficientes de mitigación de externalidades para todo tipo de crecimiento urbano, de tal manera que los desarrolladores paguen los costos, absorbiendo parcialmente la diferencia de valor entre los diferentes usos de suelo.**

## ¿COMO PODEMOS ABORDAR ESTE PROBLEMA?

- 3.** El Estado debe desarrollar políticas permanentes que permitan no solamente cubrir los déficits existentes para alcanzar los estándares urbanos, sino también la mantención de los mismos en el tiempo.

## ¿COMO PODEMOS ABORDAR ESTE PROBLEMA?

- 3.** El Estado debe desarrollar políticas permanentes que permitan no solamente cubrir los déficits existentes para alcanzar los estándares urbanos, sino también la mantención de los mismos en el tiempo.
- 4.** Relevando la importancia del Transporte y los servicios públicos (Educación, Salud, Seguridad) como el eje primordial a la hora de revertir situaciones existentes de segregación así como base para lograr una ciudad más equitativa.

# **SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS**

**La CChC ha participado desde el inicio, tanto en la elaboración de la PNDU, como del trabajo del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.**

**De las propuestas presentadas hay algunas que consideramos muy positivas, ya que van en una línea adecuada para hacerse cargo de la problemática de la segregación.**

# **SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS**

**Establecer por Ley nuevos estándares urbanos nacionales de calidad de vida urbana.**

Permite asegurar un crecimiento sin déficit y contar con una medida clara que permita priorizar y focalizar la inversión pública y privada para revertir situaciones de desigualdad urbana existente, mejorando la calidad de vida para 1.600.000 de familias chilenas que han recibido viviendas sociales en las últimas décadas.

**Fortalecer el ordenamiento territorial en zonas rurales, reemplazando las normas que propician los asentamientos al margen de la planificación urbana, lo cual genera distorsiones del mercado de suelo y bajos estándares de urbanización y equipamiento.**

# SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS

No obstante lo anterior, existen numerosas medidas propuestas que consideramos se alejan del objetivo trazado por la PNDU, con potenciales impactos no evaluados sobre los grupos emergentes.

**Lo anterior se origina en un diagnóstico que creemos incompleto y que adolece de una mirada integral sobre el problema que se busca abordar.**



# SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS

## DIAGNÓSTICO: ROL DEL ESTADO

- No ha sido proactivo en la provisión de suelo normado o habilitado, tanto en extensión como densificación, restringiendo artificialmente la oferta.
- Escaso rigor en la definición de un estándar urbano mínimo en los desarrollos de viviendas sociales.

# **SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS**

## **DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

### **Ejemplos:**

- Restricción a las transacciones, ya sea venta o arriendo de las viviendas sociales.**
- Posible expropiación forzosa en zonas de renovación o regeneración urbana.**

# SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS

## CERTEZA JURÍDICA

**Ejemplo:**

**-Tanteo y Retracto (medidas 8 y 12)**

# **SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS**

## **SEPARACIÓN DEL ROL PÚBLICO DEL PRIVADO**

**Ejemplo:**

**-Actividad inmobiliaria del Estado:**

- a. Nuevos Servicios Regionales de Desarrollo Urbano (Medida 8)**
- b. Banco de suelos (Medida 12 )**
- c. Reajuste de Suelos (Medida 9b)**

# **SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS**

## **NUEVOS IMPUESTOS ENCUBIERTOS A LAS VIVIENDAS DE CLASE MEDIA**

**Ejemplo:**

- Cuotas de vivienda asociados a beneficios (Medida 5b)**
- Exigencia de integración a nivel comunal (Medida 5c)**
- Uso de nueva ley de Aportes al Espacio Público para financiar déficits históricos.**
- Redistribución de Contribuciones de Bienes Raíces.**

# **SOBRE LA POLÍTICA DE SUELO E INTEGRACIÓN**

Cámara Chilena de la Construcción